Rivista di informazione dell'Associazione Italiana Leasing a cura di Assilea Servizi S.u.r.l.

La lettera

di ASSILEA Associazione Italiana Leasing

NUMERO 4 | 2013

14 La modifica del principio contabile internazionale IAS 17

26 Se il nuovo frena … l'esistente cresce, ma non va sotto-valutato!

30 Assilea incontra l'OAM

ATECOnviene il leasing!

Autorizzazione Trib . N. 6/98 del 13.1.98 - Poste Italiane S.p.A. Spedizione in Abbonamento Postale D.L. 353/2003 (conv. in L. 27/02/2004 n. 46 Art. 1, c. 1 - DCB RM)
Direttore Responsabile Dott. Gianlucca De Candia Stampa Palombi & Lanci S.r.l. - Tipografia - Via Lago di Albano, 20 - 00010 (Villa Adriana) - Roma

INDICE

1 **EDITORIALE**

FOCUS

2 ATECOnviene il leasing!
Beatrice Tibuzzi

NOTIZIE

08 Leasing e IMU: obblighi del locatario inadempiente
Dott.ssa Enrica Mencarelli Russo Fransoni Padovani e associati Studio legale tributario

14 La modifica del principio contabile internazionale IAS 17
Marco Viola

22 La qualità del credito continua a peggiorare, ma il leasing resta più sicuro
Francesco Alfani

26 Se il nuovo frena … l'esistente cresce, ma non va sotto-valutato!
Andrea Beverini

30 Assilea incontra l'OAM
Chiara Palermo

34 Leasing in costruendo alternatività IVA / registro, ma non per le ipocatastali
Giuseppe Giovanni Nucera Partner c/o lo studio Pernigotto & Partners

40 **RASSEGNA STAMPA (in pillole)**

43 **VITA ASSOCIATIVA**

44 **RIUNIONI**

46 **CIRCOLARI**

48 **PARERI**

Scarica la versione digitale della rivista direttamente sullo smartphone

Direttore Responsabile:
Gianluca De Candia

Comitato di Redazione:
Andrea Albensi, Andrea Beverini, Alberto Mazzarelli, Francesco Pascucci, Beatrice Tibuzzi

Segreteria di Redazione:
Lea Caselli, Emanuela Cioci

Grafica:
Art Attack ADV - www.artattackadv.com

Copertina:
Emanuela Cioci, Paolo Ricciardelli

Impaginazione:
twoeight studio - www.twoeight.it

Hanno collaborato a questo numero:
Francesco Alfani, Dott.ssa Enrica Mencarelli Russo Fransoni Padovani e associati Studio legale tributario, Giuseppe Giovanni Nucera Partner c/o lo studio Pernigotto & Partners, Chiara Palermo, Marco Viola
Chiuso in redazione il 26 luglio 2013

Le opinioni espresse nella rivista sono di esclusiva responsabilità degli autori degli articoli e non impegnano in alcun modo nè l'ASSILEA-Associazione Italiana Leasing, nè l'Assilea Servizi S.u.r.l.

EDITORIALE

di Gianluca De Candia

Non trascorre giorno in cui i mass media non si occupino dell'azione combinata crisi-credit crunch, che con i suoi effetti disastrosi rischia di far saltare l'intero nostro sistema produttivo. Molto si è già detto sulle cause, ancora poco sui rimedi. Il problema di fondo è incentrato sulla selezione del credito: bisogna dare ulteriore credito a chi è in grado economicamente di superare la crisi.

Ricordo ancora il fondo del direttore de Il Sole-24 Ore a commento delle Considerazioni finali del Governatore della Banca d'Italia dal titolo inequivocabile: "Sporchiamoci le mani".

I prestiti bancari si sono ridotti in termini nominali di ben 60 mld di Euro nel corso del 2012 e, come ha detto Visco alla recente assemblea dell'Abi, la contrazione dei prestiti alle imprese si è accentuata nella prima metà del 2013. Ma c'è di peggio: il rapporto sulla stabilità finanziaria di aprile scorso aveva messo in evidenza come il 2012 sia stato il primo anno in cui la contrazione del credito ha coinvolto non solo le aziende rischiose ma anche quelle vulnerabili e quelle sane, al contrario di quanto accadeva nei due anni precedenti.

Occorre quindi intervenire con iniziative capaci di essere immediatamente operative. Anche perché all'estero non stanno a guardare: il governo francese ha lanciato una proposta per ampliare ulteriormente i prestiti delle imprese di assicurazione alle PMI: agli attuali 216 mld (30 in più del 2008) se ne dovrebbero aggiungere altri 90; oltremanica si predispone un "Pacchetto corporate tax" volto a sostenere la ripresa delle PMI: un'aliquota marginale al 20% e deducibilità totale dal reddito, ogni anno, degli investimenti in macchinari industriali fino a 250.000 sterline.

E in Italia? A parte il parroco di Limbiate, vera star di youtube, che alla fine di ogni rito nuziale intona qualche strofa delle più note canzoni leggere italiane, coinvolgendo così l'intera platea di fedeli che viene investita da un surplus di entusiasmo e allegria, da noi vi sono sul tavolo molte proposte e la gravità della situazione impone di non considerarle alternative fra loro, ma di avviarle progressivamente, via via che si metteranno a punto i dettagli funzionali. Nei giorni scorsi si è molto parlato del fondo di garanzia dedicato alle piccole e medie imprese, da capitalizzare con risorse europee non ancora utilizzate.

Qualcuno intanto ci sta mettendo la faccia, i numeri e, soprattutto un progetto semplice e immediato:

IL LEASING PER IL RILANCIO DELLE PMI.

Forte di una condivisione operata in seno al Consiglio associativo, Assilea si è resa promotrice di una iniziativa legislativa che conduca ad un importante rilancio delle PMI mettendo a disposizione già per l'anno in corso 20 miliardi di Euro in leasing finanziari.

Perchè il leasing? Perchè è lo strumento di finanziamento che meglio si presta a "scardinare" l'attuale stagnazione del credito bancario alle imprese per due motivi fondamentali: è la forma tecnica meno rischiosa per il settore bancario e finanziario ed è da sempre riconosciuto come lo strumento principale per finanziare gli investimenti produttivi.

Perchè il leasing è uno strumento di credito che stimola esclusivamente l'economia reale del paese; la sua dinamica, basta vedere le statistiche economiche, da sempre anticipa quella degli investimenti.

Proprio per queste ragioni, è ragionevole affermare che il leasing sia lo strumento in grado di rappresentare a tutti gli effetti il cd. "cavallo di Troia" per rimettere in moto il credito alle imprese ed in particolare alle PMI.

In cosa si concretizzano le misure proposte?

Intervenendo in due specifici articoli del TUIR (art.54 co.2 e art.102 co.7 del TUIR), si reintrodurrebbe a favore delle PMI, e limitatamente ai nuovi contratti di leasing, l'appeal fiscale che ha sostenuto lo sviluppo del paese degli anni '80, riportando il periodo di deducibilità fiscale del leasing pari alla metà dei coefficienti ministeriali per i beni strumentali e per i veicoli (9 anni per gli immobili) utilizzati direttamente dall'utilizzatore.

ATECOnviene il leasing!

Beatrice Tibuzzi

La locazione finanziaria ha una vocazione di mercato molto più diversificata di quanto possa apparire a un osservatore che non lavora nel settore. Oltre a finanziare un'ampia varietà di beni (nell'ambito delle più tradizionali categorie di: auto e veicoli aziendali, capannoni industriali, beni strumentali ecc.), il leasing è uno strumento appetibile per le attività economiche più diverse. Si può tranquillamente dire che il suo livello di penetrazione nel mercato, in termini di capillarità, non è inferiore a quello del credito in generale.

I dati a dicembre 2012 provenienti dalla Banca Dati Centrale Rischi di Assilea, che classificano i contratti leasing stipulati nel corso dei dodici mesi per settore di attività economica della clientela (le branche ATECO Istat), sono lì a dimostrarlo. In termini di numero di contratti (fig. 1), i settori nei quali sono stati stipulati contratti di leasing nel 2012 sono circa 100. In 38 di questi i contratti stipulati sono stati più di 1.000, e 13 di essi hanno un peso sul totale contratti stipulati superiore al 2% (pari a più di 3.500 contratti ciascuno).

Il numero di stipule più alto è relativo alle attività di trasporto (su strada e mediante condotte); il 9,1% del totale contratti è stato stipulato in tale settore. Il settore del commercio, globalmente considerato, è quello che pesa di più sul totale. Anche non considerando il settore specifico dei trasporti, che è comunque ad esso strettamente legato, il commercio all'ingrosso e quello al dettaglio pesano sul totale rispettivamente per il 7,4% e per il 5,8%; a tali voci si può accostare quella degli intermediari del commercio (3,3% sul totale). Il settore delle costruzioni specializzate segue con il 5,7% del totale; ad esso si può ricondurre il settore specificamente edilizio (2,6% del totale). Rilievo hanno il settore dell'assistenza sanitaria (5,6% del totale), quello della fabbricazione di prodotti in metallo (3,4%),

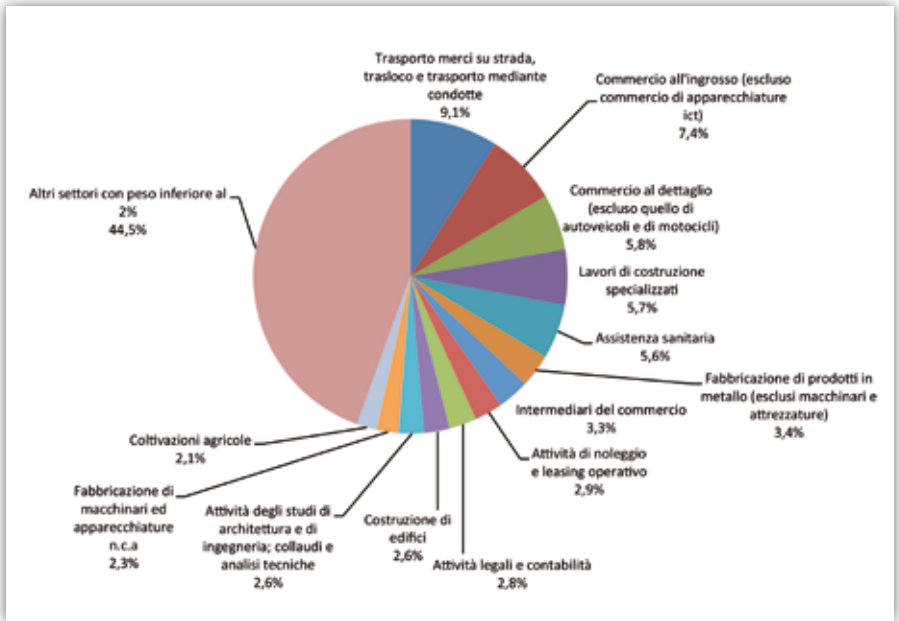


Fig. 1 – Composizione dello stipulato leasing 2012 per Ateco – numero contratti

quello metalmeccanico (2,3%) e quello agricolo (2,1%). Vanno citati anche il leasing ai professionisti (cui è riconducibile sia la voce delle attività legali e di contabilità con il 2,8% dei contratti, sia la voce delle attività degli studi di architettura e ingegneria, con il 2,6% dei contratti) e le attività di noleggio e leasing operativo (2,9% del totale).

Osservando la composizione dello stipulato 2012 per valore di contratti, emerge il diverso contributo in termini di volumi di affari fornito alle Società di leasing nel loro complesso da parte dei diversi settori di attività economica della clientela (fig. 2).
Il settore con la quota di mercato più ampia è quello della produzione e trasmissione di energia elettrica, che copre il 9,0% del totale stipulato. Al secondo posto si collocano le attività di affitto e gestione di immobili di proprietà o in leasing, con il 6,7% del totale stipulato. I settori già citati come il trasporto merci, il commercio all'ingrosso, il metallurgico e il commercio al dettaglio si collocano subito dopo, con quote superiori al 5%. Naturalmente su tali dati incide il valore medio dei contratti leasing relativi, che è tendenzialmente molto alto per il comparto energy - dove i contratti sono relativi a centrali spesso di medie-grandi dimensioni - e per l'immobiliare, mentre è più contenuto per il comparto del commercio e dei trasporti (dove i contratti si riferiscono spesso a mezzi di trasporto). Un peso maggiore di quello in termini di numero di contratti lo acquistano an-

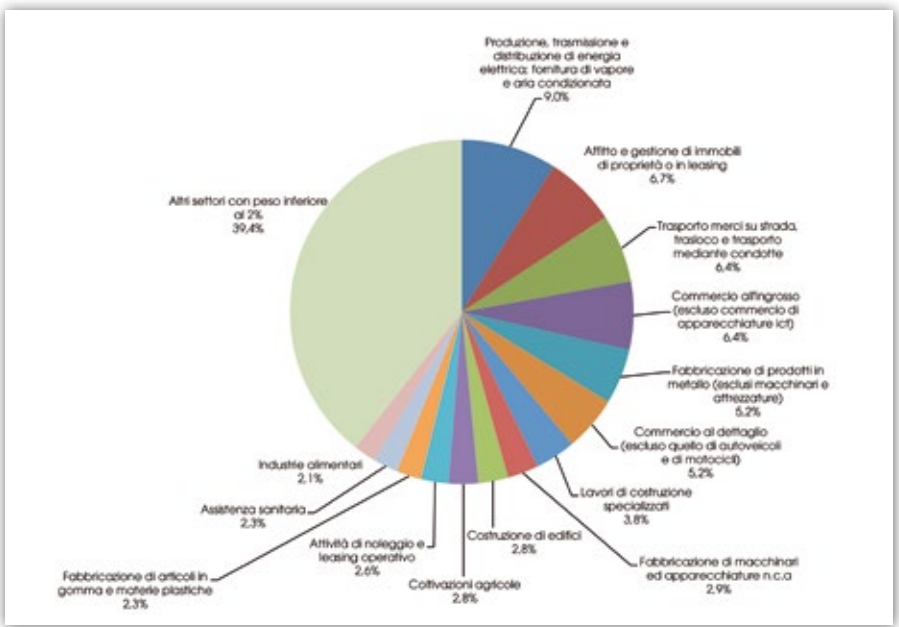


Fig. 2 – Composizione dello stipulato leasing 2012 per Ateco – valore contratti

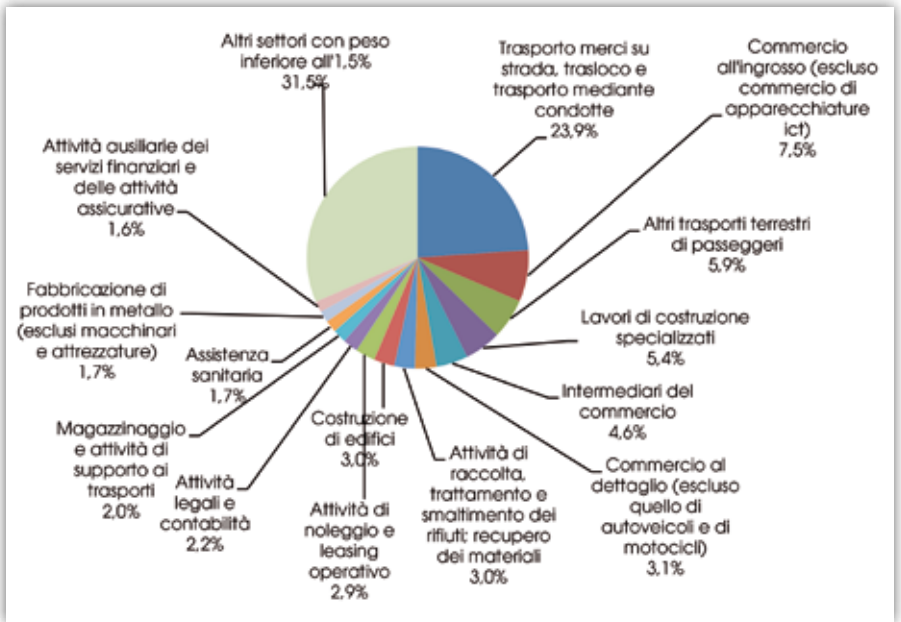


Fig. 3 – Composizione dello stipulato leasing auto 2012 per Ateco – valore contratti

che i settori della fabbricazione di macchinari e apparecchiature (2,9% del totale) e quello della fabbricazione di articoli in gomma e materie plastiche (2,3% del totale). Compare, tra i settori con peso superiore al 2%, anche quello delle industrie alimentari (2,1% sul totale), che in termini di numero contratti era leggermente meno significativo. Gli altri settori ricalcano la classifica vista per il numero contratti: lavori di costruzione specializzati (3,8%) e costruzione di edifici (2,8%), coltivazioni agricole (2,8%), noleggio e leasing operativo (2,6%) e assistenza sanitaria (2,3%).

A livello di comparti riemerge la capacità di specializzazione del leasing, che gli consente di funzionare come strumento di finanziamento tagliato sulle esigenze della clientela. Il leasing auto, ad esempio, nel 2012 ha finanziato per poco meno della metà del totale le attività di trasporto merci e commercio: in particolare, il 23,9% dei volumi di leasing auto è stato destinato alle attività di trasporto merci, il 7,5% ha riguardato il commercio all'ingrosso, il 5,9% il trasporto passeggeri, il 4,6% gli intermediari del commercio, il 3,1% il commercio al dettaglio, il 2,0% il magazzinaggio e le attività di supporto ai trasporti. Hanno un certo peso anche il settore delle costruzioni, i contratti rivolti a professionisti, la fabbricazione di prodotti in metallo, l'assistenza sanitaria e le attività di noleggio e leasing operativo (fig. 3).

Il leasing strumentale è quello che per sua natura più si presta alla differenziazione della clientela; la composizione dello stipulato 2012 è infatti più polverizzata che negli altri comparti. Inoltre, il leasing strumentale è più orientato alle attività industriali. Spicca, al primo posto, la fabbricazione di prodotti in metallo, che copre il 10,8% del mercato. Hanno un peso di rilievo anche la fabbricazione di macchinari e attrezzature (5,0% del totale), la fabbricazione di articoli in gomma e materie plastiche (4,5%), le industrie alimentari (4,0%), la stampa e riproduzione di supporti registrati (2,6%), la fabbricazione di altri prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi (2,1%), la fabbricazione di carta (2,1%) e la metallurgia (2,0%).

Il leasing strumentale è però anche diffuso nel settore agricolo (3,7% del totale) e in quello del commercio, le altre voci ricalcano la composizione di leasing osservata complessivamente sul mercato (fig. 4).

Per il leasing immobiliare vale, in parte, quanto visto per il mercato nel suo complesso: i finanziamenti si rivolgono in modo particolare alle attività industriali e al commercio (fig. 5). Rispetto agli altri comparti, ha un peso assai maggiore il leasing rivolto alle attività immobiliari in senso ampio: gestione immobiliare (22,2% del totale), costruzione di edifici (4,4%), compravendita di beni immobili e altre attività immobiliari per conto terzi (4,0%), lavori di costruzione specializzati (3,3%), e alloggio (2,6%). Nel settore industriale, si conferma il rilevo dei finanziamenti leasing alla fabbricazione di prodotti in metallo, di prodotti in gomma e

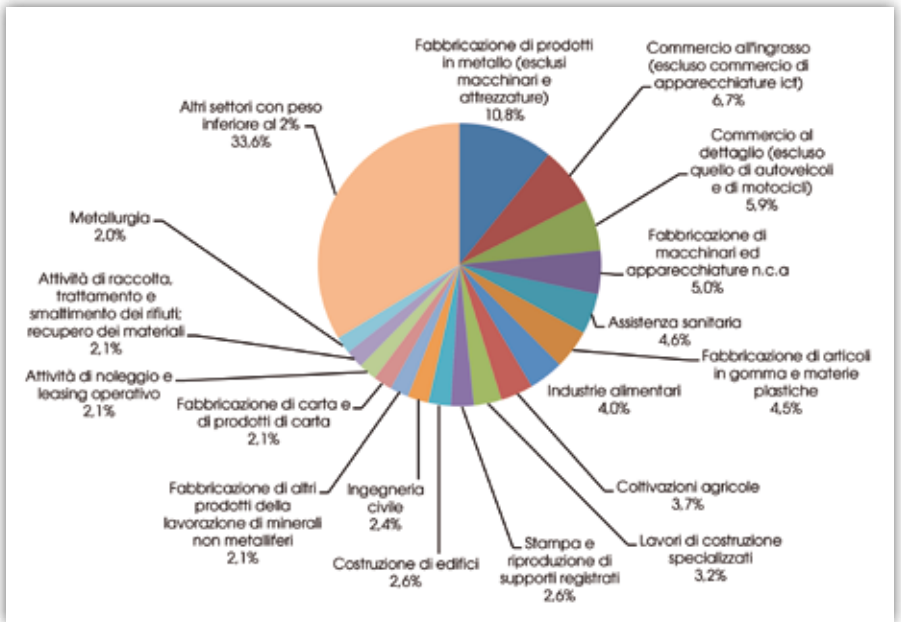


Fig. 4 – Composizione dello stipulato leasing strumentale 2012 per Ateco – valore contratti

è di fatto rivolta alla realizzazione di impianti fotovoltaici installati sul territorio da aziende e imprenditori agricoli (fig. 6 pagina seguente). Va infine rilevato che una parte non irrilevante di stipulato energy è stata sottoscritta con professionisti o aziende attive nel real estate (sia per la realizzazione di impianti ed energia rinnovabile accatastati che impianti integrati nelle opere edilizie).

Il leasing aeronavale e ferroviario, ovvero essenzialmente il finanziamento di imbarcazioni da diporto, aeromobili, materiale rotabile e navale commerciale, per sua natura si rivolge anche esso a un target ben delimitato di clientela, ovvero le imprese di trasporti, le imprese di charteraggio e i liberi professionisti. In effetti, i volumi più consi-

di macchine a apparecchiature. L'1,5% dello stipulato è rivolto al settore pubblico (edifici destinati allo svolgimento di attività da parte delle amministrazioni pubbliche e dei corpi dello Stato), e una quota rilevante di stipulato (il 7,3%) è destinata al settore energetico (produzione di energia elettrica).

Il leasing energy ha per sua natura una maggiore specializzazione: oltre il 60% dello stipulato è destinato al finanziamento di attività di produzione e distribuzione di energia elettrica, ovvero, quasi sempre, alla realizzazione di centrali ad energia rinnovabile (fotovoltaico, eolico, biomasse). Anche la quota relativamente ampia di finanziamenti destinati al settore primario, ovvero alle coltivazioni agricole (6,8%) e alla produzione di prodotti animali (1,2%)

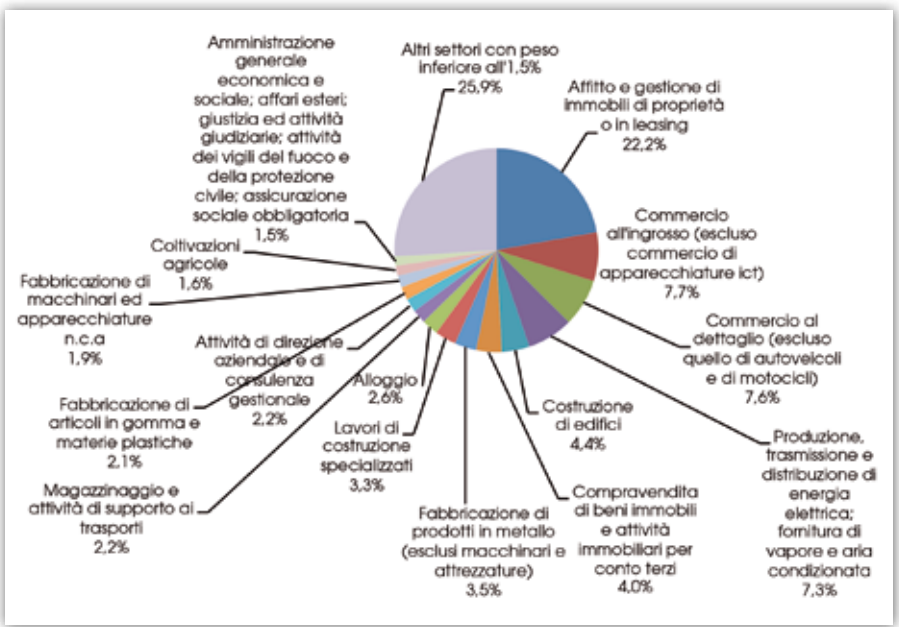


Fig. 5 – Composizione dello stipulato leasing immobiliare 2012 per Ateco – valore contratti

stenti di stipulato riguardano attività di noleggio e leasing operativo (39,6% del totale). Hanno un peso di rilievo le attività di trasporto, aereo (3,4% del totale), ferroviario (1,5%) e marittimo/per vie d'acqua (1,0%). Non manca però il leasing rivolto a soggetti che operano nel settore sanitario e nel commercio al dettaglio (fig. 7). I professionisti pesano complessivamente per circa il 4,1% (comprendendo le attività legali di contabilità e quelle di direzione aziendale e consulenza gestionale).

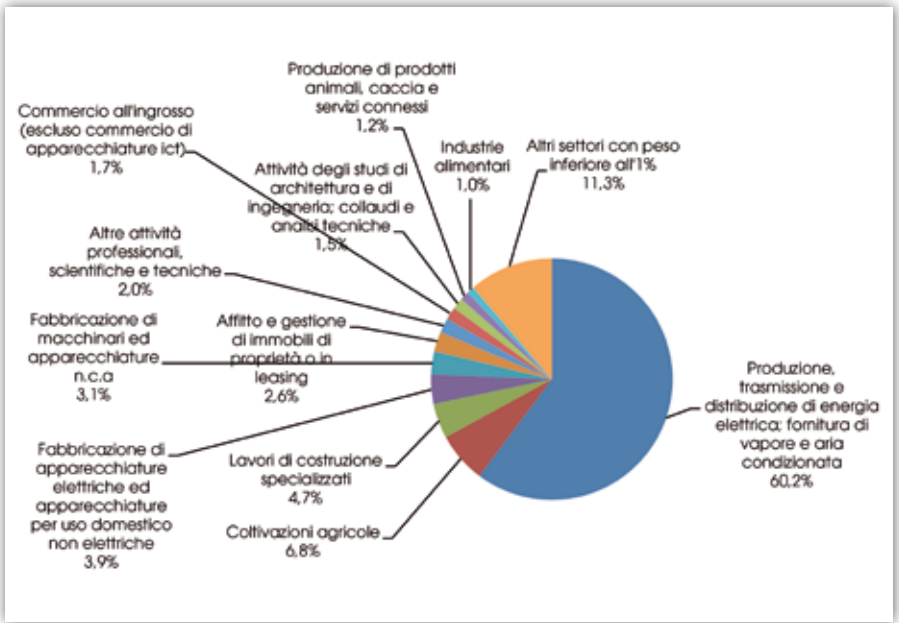


Fig. 6 – Composizione dello stipulato leasing energy 2012 per Ateco – valore contratti

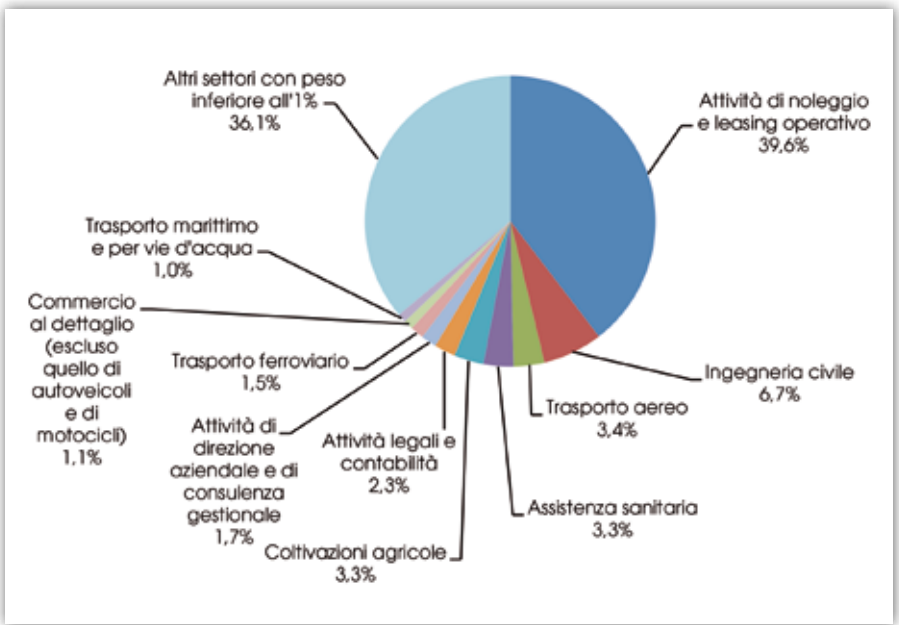


Fig. 7 – Composizione dello stipulato leasing aeronavale e ferroviario 2012 per Ateco – valore contratti

IL CONTATTO DIRETTO É LA CHIAVE DEL NOSTRO SUCCESSO

finarc

CREDIT RECOVERY SERVICE

SOCIO FONDATORE UNIREC

ADERENTE ASSILEA FITA - CONFINDUSTRIA

MEMBRO FENCA Federation of European National Collection Associations IQNet ACCREDIA EBiTEC FEDERAZIONE CISQ

FINARC Sede Legale: Via Boccaccio, 29 - 20122 Milano - **Sede Operativa:** Via Bormio, 11 - 23100 Sondrio
tel. +39 0342 512496 - fax +39 0342 212895 - **www.finarc.it - info@finarc.it**

Leasing e IMU: obblighi del locatario inadempiente

Dott.ssa Enrica Mencarelli
Russo Fransoni Padovani e associati Studio legale tributario

Le Istruzioni ministeriali allegate al D.M. 30 ottobre 2012, con il quale è stato approvato il modello di dichiarazione IMU,[1] contengono una preziosa indicazione per quanto riguarda la tassazione degli immobili oggetto di locazione finanziaria.

Dopo aver ricordato che, ai fini IMU, ed esattamente alla stessa stregua di quanto previsto in materia ICI, in ipotesi di contratti di locazione finanziaria soggetto passivo è il locatario dell'immobile, sin dalla data di stipula del contratto e per tutta la sua durata (mentre il locatore resta estraneo al rapporto d'imposta), le dette Istruzioni si occupano specificamente di chiarire il regime relativo al periodo intercorrente tra la data di formale scadenza o risoluzione anticipata del contratto di *leasing* e il momento di consegna del bene al locatore, per l'ipotesi in cui il locatario non adempia all'obbligo di riconsegna dell'immobile e continui a godere del bene. Nella prassi, infatti, non è infrequente che tra la data di formale scioglimento del contratto di locazione finanziaria e la data di effettiva riconsegna del bene al locatore intercorra un lasso di tempo significativo imputabile all'inadempimento dell'utilizzatore. A tale proposito, le Istruzioni ministeriali hanno precisato che la Società di leasing e il locatario hanno l'onere di presentare la dichiarazione *«entro 90 giorni dalla data di riconse-*

1. In attuazione dell'art. 9, comma 6 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 e dell'art. 13, comma 12-ter del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 convertito con la legge 22 dicembre 2011, n. 214, il quale ultimo ha rinviato al decreto ministeriale per la disciplina dei casi in cui deve essere presentata la dichiarazione IMU.

gna del bene, comprovata dal verbale di consegna».

La portata di tale chiarimento non si esaurisce soltanto sul piano degli adempimenti dichiarativi IMU, involgendo piuttosto e altresì profili di titolarità passiva del tributo. Ed infatti, la prima versione dell'art. 13, comma 12-*ter* del decreto legge n. 201/2011 (vigente al momento in cui sono state emanate le predette Istruzioni), imponeva la presentazione della dichiarazione da parte dei soggetti passivi IMU nel termine "mobile" di novanta giorni dalla data in cui ha avuto inizio il possesso dei cespiti, ovvero in cui sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta (ora: entro il 30 giugno dell'anno successivo). Dunque, la precisazione contenuta nelle Istruzioni ministeriali in ordine all'individuazione del momento a partire dal quale decorre il termine per la presentazione della dichiarazione IMU implica, altresì, una presa di posizione in relazione all'evento determinante il mutamento di soggettività passiva del tributo, alla cui stregua:

- il locatario inadempiente rispetto all'obbligo di riconsegna dell'immobile resta obbligato al pagamento dell'IMU fintantoché rimanga l'unico soggetto che può godere del bene, ossia fino al momento di effettiva riconsegna dell'immobile alla società locatrice;
- specularmente, è solo dal momento in cui ottiene la riconsegna del cespite che la Società di leasing acquisisce la titolarità passiva del rapporto d'imposta, con conseguente obbligo di presentare la dichiarazione.

Tale soluzione appare coerente rispetto al complessivo impianto normativo di riferimento.

Per un primo verso, infatti, non pare di ostacolo all'accoglimento della predetta soluzione il tenore letterale dell'art. 9, comma 1 del D. Lgs. n. 23/2011, giusta il quale, in ipotesi di concessione in *leasing* di beni immobili, soggetto passi-

vo è il locatario «*a decorrere dalla data di stipula e per tutta la durata del contratto*». Invero, è dato rilevare come, là dove il locatario si renda inadempiente rispetto all'obbligo di restituzione del bene alla scadenza (o risoluzione anticipata) del contratto, il rapporto negoziale non cessi istantaneamente di produrre i suoi effetti, essendo bensì fonte di obblighi ulteriori – sempre scaturenti dal contratto – idonei a configurare una sorta di "ultravigenza" del rapporto medesimo, in virtù del principio *mora debitoris perpetuat obligationem*. Sul locatario, infatti, non solo permane l'obbligo (di natura contrattuale) di riconsegnare l'immobile al locatore ed incombe il rischio inerente alla perdita o al deterioramento della cosa locata, ma grava, altresì (almeno in astratto), l'obbligo di corrispondere un indennizzo correlato al godimento del bene fino al momento in cui non adempia alla restituzione (art. 1591 c.c.).

Dunque, può ritenersi che la protrazione degli effetti scaturenti dal contratto di leasing a causa dell'inadempimento del debitore valga a giustificare il permanere della soggettività passiva IMU in capo al locatario fino al momento della riconsegna del cespite, al pari di quanto accadeva nella piena vigenza ("fisiologica") del contratto.

Sotto altro punto di vista, la soluzione di identificare il soggetto passivo d'imposta nel locatario inadempiente appare altresì coerente con la natura e il presupposto del tributo. In estrema sintesi, è dato rilevare come il legislatore tributario, nel definire il presupposto impositivo IMU, non abbia inteso operare un rinvio indiscriminato alla categoria civilistica dei "diritti reali", preferendo piuttosto selezionare – in modo autonomo e funzionale alle esigenze di necessaria conformazione del prelievo tributario al principio della capacità contributiva – taluni specifici profili di realità sostanziale, non sempre indefettibilmente correlati a situazioni formali di diritto reale in senso civilistico.

Così, con riferimento alle fattispecie di concessione di immobili in leasing, è dato osservare come l'utilizzatore:

- da un lato, consegua il pieno godimento dell'immobile ed eserciti un potere di controllo diretto sulla cosa;
- dall'altro lato, si obblighi ad eseguire tutte le opere di manutenzione, ordinaria e straordinaria, ed assuma tutti i rischi connessi al bene, ossia e in specie quello relativo alla ritardata o mancata consegna da parte del

fornitore, il rischio di perimento e il rischio di danni a terzi (si rammenti il principio *res perit domino*).

Quindi, il locatario riveste una posizione giuridica del tutto assimilabile a quella del proprietario, esercitando i diritti tipicamente spettanti a quest'ultimo ed assumendo i correlati rischi ed obblighi. In considerazione di detta particolare posizione rispetto all'immobile che rende il locatario un "quasi proprietario", dunque, il legislatore tributario ha conseguentemente (e giustamente) individuato in detto soggetto il titolare dal lato passivo del rapporto d'imposta *de quo*.

In proposito, si osserva come il momento che segna la cessazione del rapporto di dominio/responsabilità sulla cosa locata da parte dell'utilizzatore non coincida con il momento di formale scadenza o risoluzione del contratto di *leasing*, bensì con quello (eventualmente successivo) in cui interviene la materiale riconsegna del bene nei confronti della società locatrice. In tale ottica, quindi, è da condividere la soluzione contenuta nelle Istruzioni ministeriali, la quale ricomprende il locatario dell'immobile nella schiera dei soggetti passivi ICI/IMU per tutto il tempo in cui questi eserciti un dominio di fatto sul bene e sia gravato da tutti i relativi rischi e oneri, ossia fin quando abbia la disponibilità materiale della cosa.

Per converso, la permanenza della titolarità formale del diritto di proprietà dell'immobile in capo alla Società di *leasing* non corrisponde all'esercizio del contenuto di tale diritto, concretandosi piuttosto in un mero strumento di garanzia del rapporto principale di finanziamento. Si ritiene, quindi, che sia (anche) tale funzione di garanzia insita nella titolarità solo formale dell'immobile ad aver indotto il legislatore a negare la titolarità passiva ICI e IMU in capo alla Società di *leasing*, al pari di come non rappresenta titolo idoneo a configurare il presupposto d'imposta il diritto reale di garanzia sull'immobile (l'ipoteca). E se tale è il motivo per il quale la Società di *leasing* non è chiamata al pagamento dell'imposta in pendenza del contratto di locazione finanziaria, la stessa giustificazione vale a spiegare altresì la mancata realizzazione del presupposto impositivo in capo al finanziatore nel frangente temporale in cui, a contratto di locazione formalmente scaduto o risolto anzitempo, il locatore si trovi per l'appunto a dover esercitare la garanzia rappresentata dalla titolarità formale del bene. Ed infatti, il passaggio dal "diritto di proprietà come garanzia" al "diritto pieno di proprietà" (al quale corrisponda, cioè, il concreto esercizio delle facoltà e l'assunzione dei rischi e degli obblighi che ne costituiscono il contenuto) si realizza necessariamente attraverso la consegna materiale del bene alla Società di *leasing*, fatto che segna il momento in cui, conseguendo la piena disponibilità dell'immobile, il fi-

nanziatore realizza la propria garanzia. In conclusione, quindi, si ritiene che le Istruzioni allegate alla dichiarazione IMU forniscano un'opportuna interpretazione funzionale dell'art. 9, comma 1 del D. Lgs. n. 23/2011, ispirata alla logica secondo cui il presupposto del tributo dev'essere rinvenuto in capo al soggetto che riveste una posizione assimilabile a quella del proprietario – in quanto titolare di una posizione di dominio sostanziale sull'immobile –, restando viceversa estraneo al rapporto impositivo il titolare solo formale del diritto di proprietà.

www.servicecredit.it

Arriviamo al punto senza girarci intorno

SERVICE CREDIT
collection lab

Il recupero crediti facile, veloce ed efficace.

SERVICE CREDIT srl
Via Piave, 36 - 87100 COSENZA
Tel. 0984.1811300 - Fax 0984.1811380

FILIALE ROMA
Via Tiburtina, 1166 - 00156 ROMA
Tel. 06.41210051 - Fax 06.41210509

info@servicecredit.it

La modifica del principio contabile internazionale IAS 17

Marco Viola

Il 16 maggio 2013 lo IASB e il FASB hanno pubblicato in consultazione il rivisto *Exposure Draft Leases* (ED) rivisto Leases riguardante la contabilizzazione del lease.
I commenti devono essere trasmessi entro il 13 settembre 2013.
Assilea, nel partecipare con propri rappresentanti ai tavoli di lavoro intrapresi a livello europeo (Leaseurope) e nazionale (OIC), ha avviato uno specifico gruppo di lavoro in seno alla Commissione Fiscale e Contabilità al fine di predisporre un position paper contenente le osservazioni riguardanti gli impatti sulle operazioni di lease (finanziario e operativo) e di noleggio.
Per maggiori informazioni, è possibile contattare Marco Viola (Marco.viola@assilea.it).

Secondo quanto proposto, al locatario (lessee) è richiesto di contabilizzare nello stato patrimoniale i contratti che soddisfano la definizione di lease, rilevando un diritto d'uso all'attivo, da misurare al costo e in contropartita, un debito da misurare al valore attuale dei pagamenti dei canoni.
Sono esclusi dall'ambito di applicazione di questo principio contabile internazionale i leases riguardanti:

- i beni immateriali;
- l'esplorazione e lo sfruttamento di minerali, oli, gas naturale, e altre risorse simili non rigenerabili;
- i beni biologici;
- le concessioni.

Di seguito prenderemo in considerazione le principali novità proposte dal documento in consultazione sia per il locatario che per il locatore.
L'ampio spettro dei contratti ricompresi nell'ambito di applicazione del riformulato principio contabile internazionale induce ad utilizzare sempre

il termine "lease" e non lease.

1. DEFINIZIONE DI LEASE

Secondo la formulazione del nuovo *Exposure Draft* 2013, un *lease* è definito tale quando contemporaneamente:

- l'adempimento del contratto prevede l'uso di un bene identificato;
- il contratto trasferisce il diritto di controllare l'uso di un bene per un periodo di tempo dietro pagamento di un corrispettivo.

Con riferimento al concetto di bene identificato, si osserva che:

- non si ha uso di un bene identificato se il locatore (inteso come fornitore del bene o del servizio) ha il sostanziale diritto di sostituire il bene o servizio ovvero la sostituzione del bene o del servizio può avere luogo senza richiedere il consenso del cliente e non ci sono barriere di nessun tipo che possano impedire la sostituzione;
- si ha uso di un bene identificato se il diritto del locatore di sostituire il bene è legato:
  - al non corretto funzionamento del bene ovvero;
  - al fatto che è disponibile una versione più aggiornata tecnicamente.

Con riferimento al concetto del diritto di utilizzare il bene, si osserva che il cliente deve essere in possesso di entrambi i seguenti requisiti:

- essere in grado di gestire il bene identificato e cioè essere in possesso dei diritti ad assumere decisioni in merito all'utilizzo del bene che influenzano significativamente i benefici economici attesi dal bene;
- essere in grado di ottenere tutti i benefici economici sottostanti derivanti dall'uso del bene quali prodotti, sottoprodotti, servizi, ecc..

2. I TIPI DI LEASE. TIPO A E TIPO B

Secondo il documento in consultazione, una volta soddisfatti i due requisiti (uso di un bene identificato ed il trasferimento del diritto di controllare l'uso di quel bene identificato), tutti i *leases* (noleggi, locazioni finanziarie, locazioni operative, locazioni ordinarie, ecc.) si dividono in due categorie sulla base del c.d. principio del consumo:

- Tipo A: vige la presunzione che con il contratto verrà consumata la totalità della parte utile del bene. In altre parole, il contratto è considerato il mezzo attraverso il quale il locatario finirà per acquisire la proprietà del bene sottostante; quindi, è ragionevole che si ricada sempre in questo tipo di lease ad eccezione di una delle seguenti situazioni:
  - la durata del lease rappresenta una parte insignificante della vita economica complessiva del bene;
  - il valore attuale dei pagamenti è insignificante rispetto al valore corrente del bene alla data di decorrenza.

- Tipo B: vige la presunzione che con il contratto di lease non verrà consumata la totalità della parte utile del bene. In altre parole, il contratto non è considerato il mezzo attraverso il quale il locatario finirà per acquisire la proprietà del bene sottostante; quindi, è ragio-

nevole che si ricada in questo tipo di lease ad eccezione di una delle seguenti situazioni:

- la durata del lease rappresenta la maggior parte della rimanente vita economica del bene;
- il valore attuale dei pagamenti rappresenta sostanzialmente il valore corrente (fair value) del bene alla data di decorrenza.

Laddove il contratto preveda un'opzione finale di acquisto tale da contenere un significativo incentivo al suo esercizio, allora deve essere classificato di Tipo A (le cc.dd. *bargain options* rinvenibili nella parte prevalente di contratti di locazione finanziaria in Italia).

Ad ulteriore chiarimento il documento in consultazione offre delle precisazioni dal lato del locatore ai fini di una corretta classificazione. In particolare:

- il pagamento ricevuto dal locatore per il Tipo A è volto a recuperare sia il valore della parte del bene consumata[1], sia ottenere un ritorno sull'investimento nel bene (remunerazione della quota capitale e della quota interessi);
- il pagamento ricevuto dal locatore per il Tipo B è volto fondamentalmente a ottenere un ritorno sull'investimento nel bene[2].

Precisiamo altresì che la distinzione tra Tipo A e Tipo B è rilevante per il locatore sin dal momento della prima iscrizione in bilancio (la prima iscrizione del Tipo A segue infatti il criterio del c.d. *Partial Derecognition Approach*,

1. *"The lessor prices the lease to recover the value of the asset consumed"*
2. *"The lessor prices the lease to obtain a return on its investment"*

la prima iscrizione del Tipo B, invece, segue il criterio di contabilizzazione previsto nell'attuale IAS 17 per i lease operativi), mentre per il locatario solo a partire dalle rilevazioni successive alla prima iscrizione (infatti la prima iscrizione in capo al locatario segue il criterio c.d. del Right of Use per entrambi i Tipi).

3. IL LOCATARIO (LESSEE)

E' prevista l'adozione del Right of Use Model per la contabilizzazione iniziale di tutti i *leases* con durata superiore a 12 mesi[3] (sia Tipo A che Tipo B, sia Finance che Operating) che consiste nel registrare inizialmente al valore attuale dei pagamenti del lease:

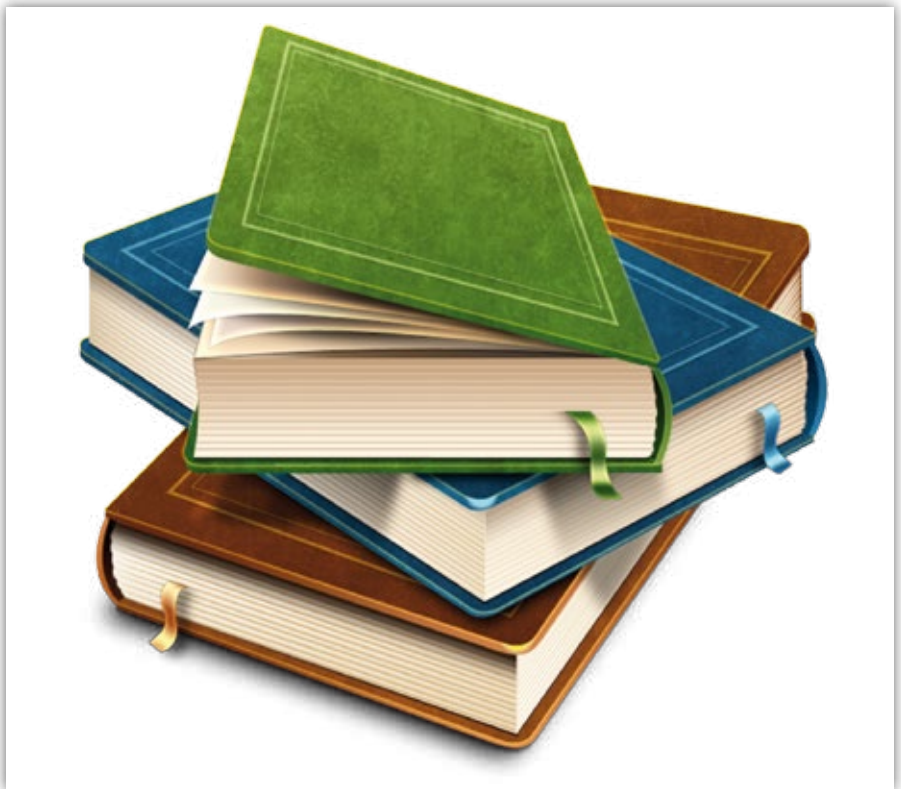
- Nell'attivo il diritto d'uso del bene sottostante al contratto e
- corrispondentemente, nel passivo la propria esposizione finanziaria nei confronti del lessor.

Ai fini delle successive rilevazioni contabili, il locatario dovrà applicare una diversa contabilizzazione a seconda della classificazione che avrà fatto del *lease*: Tipo A ovvero Tipo B.

Questa apparente uniformità di trattamento in realtà è minata dalla diversa contabilizzazione a conto economico a seconda del tipo di lease delle successive registrazioni legate alla naturale decorrenza del contratto:

- in caso di Tipo A: il locatario registrerà l'ammortamento del diritto d'uso su base sistematica a quote costanti e separatamente la componente finanziaria che matura sulla esposizione finanziaria secondo il metodo del costo

3. Per i *leases* della durata inferiore ai 12 mesi il locatario può scegliere di non iscrivere il diritto d'uso e l'esposizione finanziaria, ma iscrivere soltanto i canoni a conto economico lungo la decorrenza del contratto .



ammortizzato; quest'ultimo prevede da un lato di rilevare, ad incremento della passività, la maturazione della quota interessi, cioè lo "smontamento" dell'attualizzazione e, dall'altro, a decremento della passività, i pagamenti effettuati nel periodo;

- in caso di Tipo B: il locatario registrerà un unico ammontare secondo un criterio lineare, in ragione del fatto che si presume che quei pagamenti potranno essere legittimamente attesi ben oltre la durata di quello specifico contratto di lease.

4. IL LOCATORE (LESSOR)

Come già detto in precedenza, la classificazione del *lease* come Tipo A ovvero Tipo B è rilevante in capo al locatore sin dal momento della prima iscrizione in bilancio.

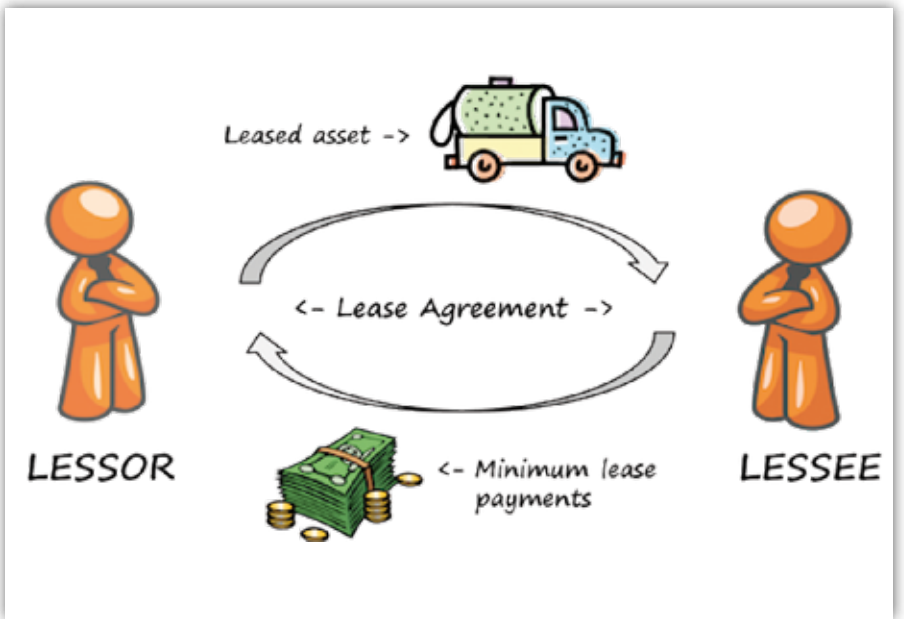
Tipo A

Il locatore derubrica il bene dall'attivo ed iscrive al suo posto:

1. un credito;
2. il valore residuo del bene e cioè il valore che presume avrà il bene alla scadenza del contratto di lease ovvero l'ammontare dei diritti che il locatore mantiene sul bene durante il contratto).

Il credito è iscritto al valore attuale dei pagamenti di lease (canoni a scadere) capitalizzando ogni costo diretto iniziale. L'attualizzazione avviene al tasso contrattuale.

Il valore residuo è valorizzato som-



mando i seguenti tre elementi (1+2-3):

1. Il valore attuale dell'ammontare che il locatore si aspetta di ottenere dal bene locato alla fine del contratto. L'attualizzazione avviene al tasso che il locatore applica al locatario;
2. Il valore attuale dei canoni variabili attesi;
3. Il c.d. provento differito. Si tratta di un valore che si determina allorquando il Valore corrente è maggiore del Valore Contabile del bene.

Tipo B

In questo caso il locatore contabilizza nell'attivo dello Stato Patrimoniale il bene sottostante e rileva i canoni di lease come ricavi nel conto economico a quote costanti o utilizzando un'altra base sistematica se più rappresentativa del motivo che genera il ricavo nell'asset sottostante.

I costi diretti iniziali sono rilevati come spese lungo la durata del contratto nello stesso modo in cui sono rilevati i ricavi.

Il locatore continua a misurare e presentare il bene in bilancio secondo i principi applicabili.

Non risulta chiaro come trattare il caso di una eventuale perdita differita anziché il caso di provento differito.

5. CONSEGUENZE PER IL MERCATO ITALIANO

A differenza della precedente formalizzazione dell' ED del 2010, il documento attualmente in consultazione fa rientrare nell'ambito di applicazione (scope) tutti i contratti di locazione, lease e noleggio a prescindere dalla natura finanziaria o commerciale.

- Lease finanziari con riscatto elevato
- Lease operativi su beni con VR garantito
- Lease operativi
- Locazioni immobiliari
- Sale & Lease back operativi
- Noleggi auto a medio lungo termine
- Noleggi a breve termine (con semplificazioni)
- Locazione finanziaria classica (*con opzione di riscatto di cui è ragionevolmente certo l'esercizio*)
- Sale & Lease back finanziari

• Locazioni con patto di futura vendita

In altre parole non esistono fattispecie contrattuali che possono essere a priori escluse dallo scope di applicazione del nuovo principio che quindi troverà applicazione per tutti i lease sia finanziari che operativi qualunque sia la formalizzazione (presenza o meno dell'opzione finale di acquisto ovvero significativo incentivo a esercitare o meno l'opzione di acquisto).

Tuttavia appare estremamente complesso il processo decisionale volto a determinare se si tratta di un Tipo A o di un Tipo B.

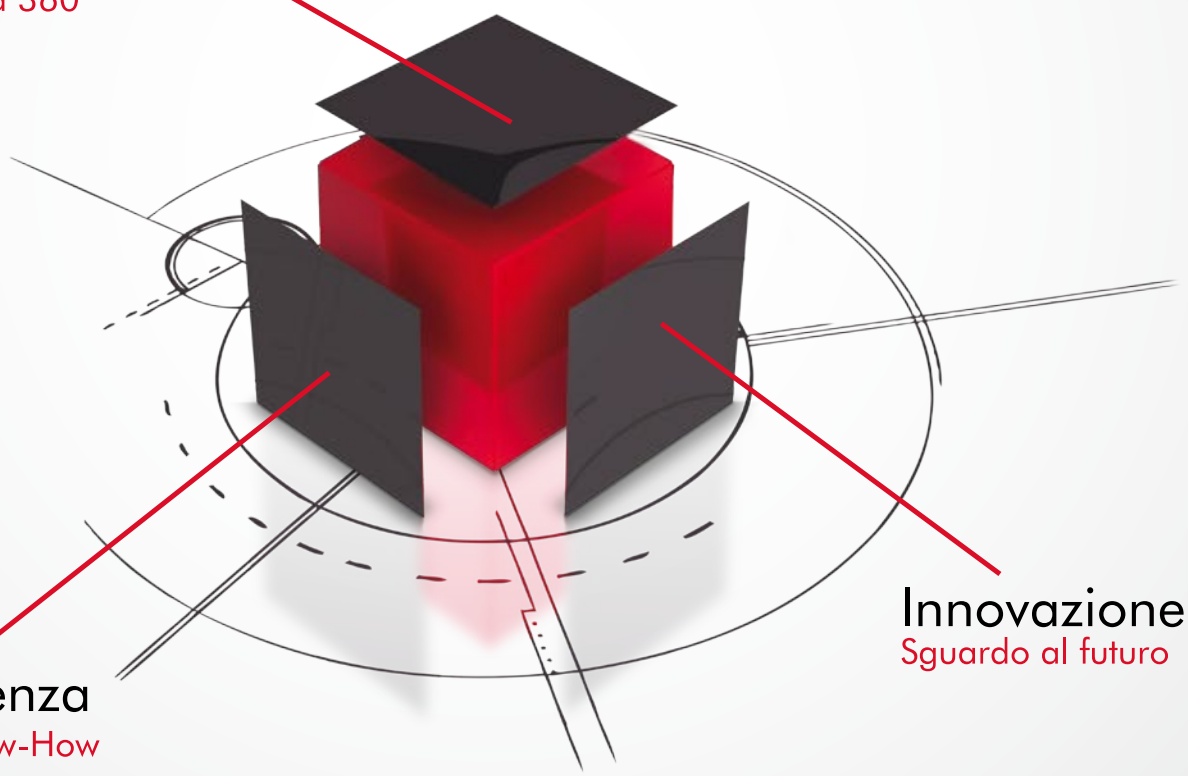
TREBI Generalconsult
Full Service Software

Design by Chapeaux Group

Software House e Information Management Leader per prodotti finanziari

Il n°1 tra i Sistemi di Leasing. I migliori Sistemi Informativi per CQS e Finanziamenti.

Flessibilità
Assistenza a 360°



Innovazione
Sguardo al futuro

Competenza
Business Know-How

Leasing Noleggio Finanziamenti Cessione Quinto Mutui

www.trebigen.it

La qualità del credito continua a peggiorare, ma il leasing resta più sicuro

Francesco Alfani

I mesi da gennaio a marzo di quest'anno hanno visto un ulteriore peggioramento della qualità del credito per il sistema finanziario italiano. Se già i dati sulle sofferenze bancarie e delle Società di leasing pubblicati in un recente articolo de "La lettera di Assilea" ("Sofferenze: il credito è sotto scacco!", contenuto nel numero 2/2013 della rivista di informazione dell'Associazione) testimoniavano di un 2012 negativo per l'evoluzione del rischio di portafoglio degli operatori finanziari, le ultime rilevazioni di Assilea e dell'ABI confermano tale tendenza.

Il settore leasing non è risultato immune dalla crescita del peso dei crediti vantati nei confronti di soggetti che versano in stato di insolvenza. Per misurare tale fenomeno, Assilea ha utilizzato una proxy del tasso di decadimento dei finanziamenti per cassa per monitorare l'evoluzione della qualità dei crediti leasing. Tale indicatore è stato costruito misurando il flusso lordo trimestrale dei crediti in sofferenza e rapportandolo al volume del portafoglio delle società di leasing all'inizio di ciascun periodo di rilevazione. Tale indicatore è risultato in linea con quello analogamente costruito per il sistema bancario, per il quale si è fatto ricorso ai dati statistici forniti dalla Banca d'Italia. Per entrambi, si è osservato un progressivo deterioramento della qualità dei crediti leasing, come evidenziato in figura 1. L'indicatore per le Società di leasing è risultato comunque, in tre trimestri su quattro, inferiore a quello misurato sul mercato del credito bancario.

E in effetti il portafoglio leasing, se

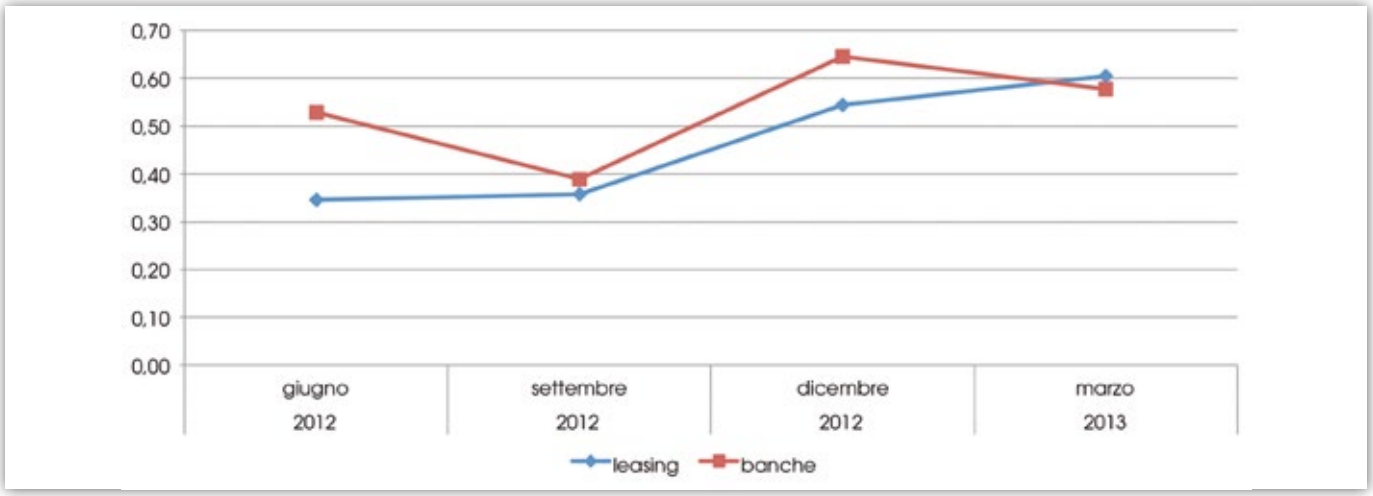


Fig. 1 – Dinamica del tasso di decadimento dei finanziamenti per cassa (proxy) – confronto tra banche e Società di leasing
Fonte: dati Assilea per il leasing; dati Banca d'Italia (Supplemento al Bollettino Statistico, marzo 2013) per le sofferenze bancarie

confrontato con i finanziamenti in essere alle attività produttive da parte del sistema bancario, risulta di qualità migliore, pur mostrando un ulteriore peggioramento nel primo trimestre del 2013. Lo testimoniano i dati di marzo di Assilea, e confermati dall'ABI nel suo bollettino mensile (monthly outlook) di giugno, dove per la prima volta sono stati pubblicati i numeri dell'incidenza delle sofferenze sui finanziamenti in essere con le diverse categorie produttive. L'incidenza delle sofferenze su impieghi leasing è salita tra gennaio e marzo dal 9,21% al 9,87%. Tale livello risulta superiore a quello registrato nel settore bancario (6,80% in base ai dati di aprile diffusi dall'ABI). Nei comparti "core" del leasing, invece, ovvero quelli della clientela corporate e delle famiglie produttrici, il peso dei crediti vantati nei confronti di soggetti che versano in stato di insolvenza è più basso (fig. 2). In

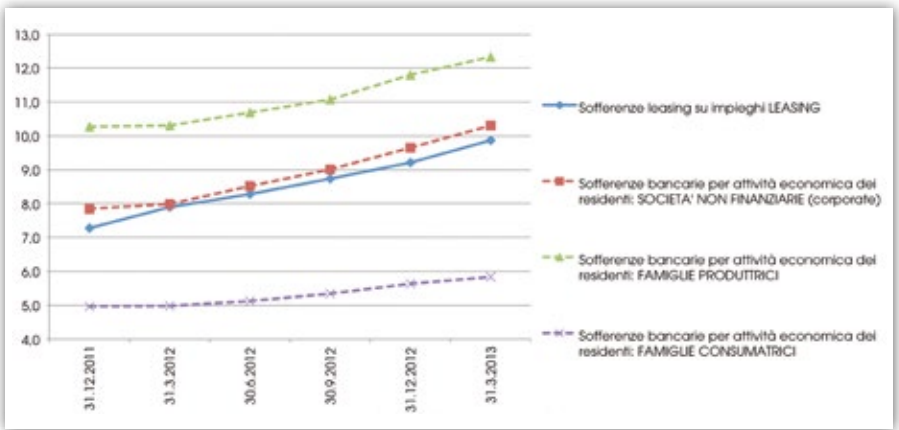


Fig. 2 – Dinamica dell'incidenza delle sofferenze leasing e delle sofferenze bancarie per comparto economico (valori %) **Fonte**: dati Assilea per il leasing; dati Banca d'Italia (Supplemento al Bollettino Statistico, marzo 2013) per le sofferenze bancarie

particolare, il rapporto sofferenze lorde su impieghi ad aprile 2013 risulta pari, per il settore bancario, al 12,5% per i piccoli operatori economici (famiglie produttrici) e al 10,6% per le imprese. Anche l'incremento dell'incidenza delle sofferenze su impieghi leasing negli ultimi quattro trimestri è risultato inferiore rispetto a quello registrato sul mercato del credito bancario rivolto a famiglie produttrici e settore corporate, mentre è risultato superiore a quello

relativo alle sofferenze su impieghi rivolti alle famiglie consumatrici, clientela non "target" del leasing (fig. 3).
Dunque l'emergenza sofferenze continua e va presidiata. La gestione del fenomeno richiede maggiori sforzi di analisi e sviluppo di strategie. Assilea, in particolare, si è attivata in modo sistematico su tale fronte, con una serie di iniziative di rilievo come la creazione, accanto all'attuale Osservatorio Rischio di credito, di una Commissione Remarketing, e l'avvio di un tavolo tecnico di lavoro in tema rischiosità e accantonamenti. Assilea ha anche avviato, con la collaborazione di PricewaterhouseCoopers, un progetto di "Analisi di benchmarking qualitativa sulle attività di recupero beni ex leasing" per monitorare da vicino questa fase sempre più importante della attività di leasing. Gestire ed ottimizzare le fasi del recupero, diventa infatti strategico per recuperare le risorse necessarie alla ripresa del business.

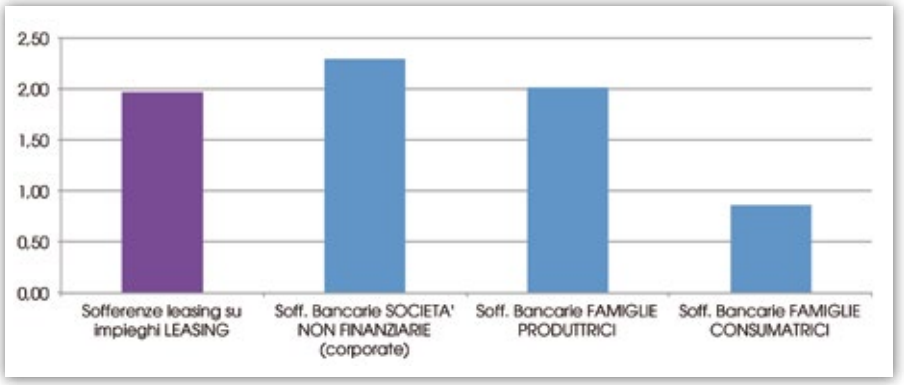


Fig. 3 – Crescita dell'incidenza delle sofferenze sugli impieghi dal 31.03.2012 al 31.03.2013 (punti percentuali **Fonte**: dati Assilea per il leasing; dati Banca d'Italia (Supplemento al Bollettino Statistico, marzo 2013) per le sofferenze bancarie

gobid.it

On-Line Auctions

Be fast, be first!

Maggiori informazioni?
www.gobid.it

Aste Industriali On-Line

corimactrade

gobid.it è un marchio corimac trade&news s.r.l. - gruppo corimac s.p.a.

Se il nuovo frena … l'esistente cresce, ma non va sotto-valutato!

L'importanza della perizia immobiliare per gli operatori del leasing

Andrea Beverini

Parlare dell'importanza della perizia immobiliare durante la fase di acquisto ex novo di un immobile da locare in leasing è "lapalissiana". Tutte le organizzazioni, con procedure e modalità diverse, erogano il finanziamento solo dopo aver attentamente valutato cosa stanno per acquistare. Nel corso dell'esperienza che ha portato alla realizzazione di GEPI, il sistema di Assilea che consente la stesura di una perizia immobiliare informatizzata (sia per il Finito che per il Costruendo), si è potuto constatare che tutte le Associate sono rigorose nell'appurare la rischiosità dell'investimento solo dopo aver accertato la capacità creditizia del soggetto richiedente e la redditività del bene oggetto del contratto; spesso ci siamo sentiti dire che la delibera del finanziamento avviene anche in attesa di una perizia, ma tale affermazione viene subito integrata specificando che la delibera è comunque sottoposta alla clausola "salvo buon esito della perizia sul bene". Risk ed Asset manager concorrono quindi, anche se molto spesso con sfasature temporali, a far sì che l'operazione nasca su basi solide e che non riservi sorprese future.

E l'esperienza ci insegna che nonostante l'impegno e la dedizione professionale degli uomini leasing, profuse nella fase commerciale del rapporto, molto spesso nel corso della vita del contratto il bene non viene monitorato adeguatamente, lasciandolo in balia degli eventi, o peggio, degli utilizzatori che impegnati a portare avanti il proprio business *per onorare i canoni del leasing*, tralasciano l'aspetto della gestione integrata dell'immobile con la Società di leasing.

Ecco quindi che la perizia diventa un'opportunità per entrambe le parti poiché l'efficacia dello strumento peritale trova i suoi massimi valori nel momento in cui viene utilizzato come supporto nel monitoraggio della vita dell'immobile. In questo senso è possibile ed opportuno parlare di importanza della perizia, ossia di un driver necessario e strategico per la gestione del portafoglio immobiliare. Assilea ha intrapreso uno studio per valutare la possibilità di realizzare ed offrire ai propri Soci il naturale sviluppo della perizia estimativa redatta ante compravendita; nel corso dei lavori di analisi si è intanto provveduto alla realizzazione del servizio di monitoraggio periodico, su base statistica, degli andamenti delle quotazioni del mercato immobiliare per lo specifico immobile così come previsto dalla normativa comunitaria

in un unico data-base che sia in grado di restituire informazioni puntuali e certe su un determinato fenomeno (vedi il caso della presenza di amianto negli immobili).
La presenza di un'attività costante sull'immobile siamo certi aiuterà gli operatori leasing a gestire le critiche fasi di rientro in possesso del bene, fenomeno in crescita a causa dell'aumentare dei default della clientela, e a confezionare una proposta congrua e sensata per la proposizione dell'immobile sul mercato.

e nazionale; il servizio, già disponibile, è integrato in GEPI per gli immobili la cui perizia è in esso già residente, e "on demand" per tutti gli immobili residuali presenti nel proprio portafoglio immobiliare. La possibilità futura di poter interagire quotidianamente con la perizia originaria per aggiornare le consistenze, le rendite catastali (indispensabili ai fini IMU per esempio), le certificazioni degli impianti, ambientali, energetiche ed edilizie e quant'altro può variare nel corso della vita dell'immobile, renderà la perizia immobiliare uno strumento vivo, gestibile, in grado di restituire valore e utilità all'utenza che a diverso titolo la utilizza. Non da meno il valore intrinseco delle informazioni raccolte, ordinate e classificate

SPECIALISTI NEL RECUPERO CREDITI LEASING*

www.cssspa.it

© lucazanini.it

*65%
delle società di leasing lavora stabilmente con noi dal 1993

IL NOSTRO VALORE AGGIUNTO:

- Ventennale esperienza operativa con importanti Committenti
- Persone altamente qualificate in grado di gestire trattative complesse
- Qualità delle informazioni rese sul locatario e sul bene

20 anni 1993 • 2013

CSS S.p.A. Tel. +39 0171 39 21 11 - www.cssspa.it - info@cssspa.it

AZIENDA ASSOCIATA
UNIREC
CONFINDUSTRIA
ASSILEA
EBITEL

Assilea incontra l'OAM

Chiara Palermo

Dopo il successo riscosso dall'incontro dello scorso febbraio tra l'OAM e gli Agenti in attività finanziaria e i Mediatori creditizi associati ad Assilea (e su cui è possibile trovare un resoconto nella InfoAgenti n.3/2013), il 24 giugno u.s. l'Associazione ha organizzato un altro incontro con l'Organismo incaricato della tenuta degli elenchi degli Agenti e Mediatori, questa volta rivolto però alle Società di leasing preponenti.
Disponibilità e confronto sono state sicuramente le parole chiave che hanno contraddistinto l'incontro con l'OAM, rappresentato dal Direttore Generale Federico Luchetti e dal membro del Board Andrea Ciani.
Diversi i temi trattati e molte le risposte date, a cominciare dalla struttura dell'OAM: dal 1° luglio 2013, l'Organismo infatti, consoliderà la propria struttura organizzativa e si dedicherà allo sviluppo ed alla implementazione del sistema informatico, avendo quasi concluso la fase di migrazione dagli archivi informatici di Banca d'Italia.
Tra gli obiettivi che l'Organismo si è prefissato, vi è quello di rendere disponibili negli elenchi anche alcune funzionalità tali da rendere più agevole per l'intermediario preponente il compito di verifica e monitoraggio delle reti, individuando, ad esempio, attraverso una semplice ricerca, tutti gli agenti che hanno dichiarato di aver ricevuto un mandato dallo stesso intermediario o i dipendenti/collaboratori che operano per una determinata società di agenzia in attività finanziaria o di mediazione creditizia.
I rappresentanti dell'OAM hanno quindi lanciato un segnale di preoccupazione in merito al numero molto alto di iscritti "non operativi" che ammontano a circa 5 mila, di cui soltanto mille avrebbero indicato la preponente e al-

tri 4 mila circa non avrebbero ancora fornito almeno uno degli altri elementi richiesti per completare l'iscrizione, ovvero: estremi della copertura assicurativa RC professionale obbligatoria, attestazione del pagamento della tassa di concessione governativa, pagamento della quota di iscrizione all'OAM; l'Organismo ha istituito una task-force al fine di eliminare i margini di incertezza attualmente esistenti in relazione agli iscritti "non operativi".

Anche su questo l'Assilea si è resa disponibile a raccogliere dalle proprie Associate i dati relativi a quei soggetti che risultano ancora "non operativi" o "sospesi" (soggetti il cui procedimento di iscrizione non si è ancora concluso) ed inoltrarli all'OAM così da poter eseguire opportune verifiche, di cui saranno poi informate le Società di leasing interessate.

A tale proposito è intervenuta di recente la Banca d'Italia con un Avviso in cui viene chiarito che i soggetti che hanno beneficiato del periodo transitorio, ancora iscritti come "non operativi" negli elenchi dell'Organismo, potranno continuare ad operare nel quadro della preesistente normativa fino al 30 settembre 2013; dopo tale data saranno cancellati dagli elenchi della Banca d'Italia e potranno operare solo nel caso in cui abbiano nel frattempo assunto, in base alla nuova normativa, lo stato di "iscritti operativi" negli elenchi dell'OAM.

Un altro tema oggetto di discussione riguarda l'attività di vigilanza, che sarà implementato da parte dell'Organismo secondo le seguenti linee di indirizzo:

- attività ispettive e di scambio di informazioni in collaborazione con la Fondazione Enasarco, in base ad un protocollo di intesa e ad una convenzione sottoscritti in questi giorni. L'accordo raggiunto prevede l'affiancamento sul territorio del primo nucleo di vigilanza ispettiva dell'Organismo con il già consolidato Servizio di Ispettorato della Fondazione;
- controlli a distanza finalizzati alla verifica dell'assolvimento di determinati obblighi tra cui, ad esempio, quelli formativi, con un duplice scopo: misurare i livelli di conformità degli operatori alla nuova disciplina e quello informativo/ricognitivo per consentire di valutare il livello di adeguatezza della normativa regolamentare e quindi l'opportunità di eventuali interventi correttivi o riformativi della stessa;
- verifiche puntuali su singoli operatori a seguito di segnalazioni pervenute all'OAM. Sul punto l'organismo ha chiarito che i poteri di intervento dell'OAM sono limitati ai soggetti iscritti, non potendo sanzionare direttamente soggetti non iscritti nei

nuovi elenchi. Per questi ultimi è allo studio una convenzione con la Guardia di Finanza per il contrasto in particolare dell'abusivismo.

È stato inoltre chiarito che, in caso di avvio di un procedimento disciplinare a carico di un soggetto iscritto nei nuovi elenchi, non è prevista alcuna informativa per la preponente, fino al momento della irrogazione di una sanzione a carico dell'agente.

In materia di recesso, è stato precisato che l'obbligo dell'agente di recedere dagli ulteriori contratti di agenzia ai fini del rispetto del principio del monomandato, scatta dal momento dell'iscrizione negli elenchi. Resta salva la possibilità per un agente di rispettare il periodo di preavviso; tale periodo, infatti, determina l'unico caso in cui l'agente può continuare ad operare sia per il vecchio intermediario, al quale ha già inviato il recesso, sia per l'intermediario da cui ha ricevuto il nuovo mandato.

L'OAM, al termine dell'incontro, preso nota dei vari temi affrontati con le nostre Associate, si è fatto carico di tornare nuovamente sul tema della "segnalazione", che desta ancora molti dubbi, e di approfondire il ruolo che i dealer/fornitori possono avere nell'attività di promozione di contratti di locazione finanziaria.

E, ricordando ai presenti che è obbligo e non mera facoltà dell'intermediario preponente di segnalare all'organismo ed alle altre Autorità competenti eventuali nominativi che hanno abusivamente segnalato il loro nome quali mandatari o che hanno indicato prodotti diversi da quelli previsti in contratto, l'Organismo ha auspicato una fattiva collaborazione per un mercato finanziario trasparente e nel rispetto della legalità.

Sono tua

Volete farvi conoscere? Assilea riserva alla vostra campagna
un posto d'onore. Scegliete il modo migliore per farvi pubblicità,
scegliete Assilea.

"La Lettera di Assilea" - tiratura: 2000 copie
www.assilea.it - contatti al giorno: 4000
Newsletter di Assilea - 1300 contatti, 1 invio al giorno

ASSILEA SERVIZI

Per maggiori informazioni www.assilea.it - sezione servizi > pubblicità

Leasing in costruendo alternatività IVA / registro, ma non per le ipocatastali

Giuseppe Giovanni Nucera
Partner c/o lo studio Pernigotto & Partners

Il caso. Nell'ambito dei normali controlli svolti dall'ufficio del registro sugli atti registrati dai notai un ufficio locale, con un'interpretazione singolare delle norme, ha rideterminato le imposte ipocastali in misura proporzionale su una compravendita di un bene immobile in corso di costruzione acquisito da una Società di leasing.

Negli atti contestati era stata applicata l'IVA in misura ordinaria (alternativamente all'imposta di registro) e le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa trattandosi di bene in corso di ultimazione.

Esistono tre precedenti nella giurisprudenza delle corti di merito che avallano l'interpretazione dell'Ufficio in ordine all'applicazione delle imposte d'atto in misura proporzionale. Tali sentenze sono la n. 14 emessa dalla sezione 10 della CTP di Bergamo in data 16/01/2012, la n. 64 emessa dalla sezione 10 della CTP di Bergamo in data 16/01/2012 e la n. 123 emessa dalla sezione n. 10 depositata il 24 giugno 2013.

Le norme. Come noto il trattamento fiscale, in relazione alle imposte indirette, è stato modificato dall'art. 1 commi 15 e 16 della legge 13 dicembre 2010 n. 220 (legge di stabilità 2011). La stessa Agenzia delle Entrate con la circolare 12/E del 2007 affronta il tema dei beni in corso di costruzione affermando che vi è una sostanziale differenza tra i beni strumentali e i beni in corso di ultimazione, considerando tali tutti quei beni che non sono ancora entrati nel ciclo produttivo e riservando a questi ultimi beni un trattamento fiscale, in relazione alle imposte indirette, del tutto diverso rispetto ai beni strumentali.

È importante rilevare che lo spirito della modifica introdotta dalla legge di stabilità del 2011 ha inteso assimilare la compravendita di un bene immobile da concedere in leasing ad altri strumenti di trasferimento della proprietà.

Infatti il comma 15 esordisce con: "Al fine di disciplinare il trattamento tributario del contratto di locazione finanziaria applicato al settore immobiliare e di garantirne la coerenza con le disposizioni relative alle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicate per i tra-

sferimenti operati con strumenti contrattuali diversi dallo stesso"…
Infatti a seguito delle modifiche introdotte i profili di imposizione indiretta gravanti sulle operazioni di *leasing* immobiliare possono essere così riassunti.
Sull'acquisto del bene da parte della società concedente trova applicazione la disciplina (Iva, imposta di registro ipotecarie e catastali) propria delle compravendite aventi per oggetto quella determinata tipologia di immobile, fatto però salvo quanto previsto dai commi 10-*ter* e 10-*sexies* dell'art. 35 del D.L. n. 223/2006 per quel che concerne l'applicazione delle imposte ipotecarie e catastali con riferimento ai contratti di *leasing* aventi per oggetto fabbricati strumentali.
Infatti, con riferimento ai fabbricati strumentali in corso di ultimazione l'imposta ipotecaria, se rientra nell'ambito applicativo della nota all'articolo 1 della Tariffa allegata al D. Lgs. n. 347 del 1990, laddove viene stabilito che "L'imposta si applica nella misura fissa di euro 168,00 per i trasferimenti soggetti all'imposta sul valore aggiunto, nonché per quelli di cui all'articolo 1, comma 1, quarto e quinto periodo, della Tariffa, parte prima" allegata al DPR 26 aprile 1986, n. 131. Per quanto concerne l'imposta catastale, invece, l'imposta è dovuta nella misura fissa di euro 168,00, ai sensi dell'articolo 10, comma 2, del D. Lgs. n. 347 del 1990.
La ratio della disposizione è quello di non rendere penalizzanti, per le operazioni di *leasing* immobiliare aventi per oggetto fabbricati strumentali in corso di costruzione, l'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale sui trasferimenti che hanno per oggetto i predetti immobili.
Posto infatti che sulle compravendite che hanno per oggetto detti immobili le imposte ipotecaria e catastale si applicano più in misura fissa, il legislatore ha preso atto che, senza gli opportuni correttivi, l'acquisto di un fabbricato in corso di costruzione mediante *leasing* avrebbe comportato, nella generalità dei casi, oneri superiori rispetto a quelli che verrebbero altrimenti sostenuti in ipotesi di acquisto diretto, per quel che concerne l'applicazione delle imposte d'atto.
Nella generalità dei casi, infatti, la Società di leasing acquista presso imprese terze il fabbricato strumentale in corso di ultimazione da concedere in locazione, ragione per cui una prima applicazione delle imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale, la si troverebbe nuovamente dovute in sede di riscatto del bene da parte dell'utilizzatore del contratto di *leasing*.
Ecco che, mediante l'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa dovute sul primo trasferimento (acquisizione dell'immobile in corso di costruzione da concedere in *leasing*) e di quelle dovute sul secondo trasferimento (riscatto del bene da parte dell'utilizzatore), il legislatore ottiene di equiparare, sotto il profilo della tassazione in esame, l'acquisto di un fabbricato strumentale in corso di costruzione mediante *leasing* all'ipotesi di acquisto diretto.
La singolare interpretazione che l'ufficio intende dare alla norma è palesemente in contrasto con lo spirito della stessa novella normativa (oltre che con le indicazioni promananti dall'Agenzia nelle citate circolari) ove, la *ratio* della norma intende assimilare il trattamento fiscale del leasing ad altri strumenti di trasferimento della proprietà di beni immobili, mentre l'Ufficio tenta di attribuire alla norma il significato esattamente opposto e in contrasto con la normativa a cui le imposte ipotecarie e catastali fanno espresso rinvio. In particolar modo facendo venire meno il principio dell'alternatività dei due tributi IVA registro e delle imposte che fanno rimando alle stesse.
La ricostruzione operata dall'ufficio in relazione all'applicazione delle imposte d'atto parte da errati presupposti di fatto in quanto applica una norma che non risulta però essere applicabile alla fattispecie in esame. Infatti le affermazioni svolte dall'ufficio sono interamente applicabili ad una normale compravendita di immobili finiti e non

ad una compravendita di beni in corso di costruzione.

Il caso di cui si discute invece riguarda un'altra categoria di operazione, del tutto diversa e distinta da una semplice compravendita immobiliare di un bene ultimato da assoggettare alle imposte in misura proporzionale.
Infatti l'operazione posta in essere tra le parti altro non è che l'acquisto da parte della Società di leasing, di un bene in corso di costruzione da concedere in leasing. Tale operazione, per espressa previsione normativa deve essere assimilata ad una normale compravendita di beni in corso di costruzione a cui vanno applicate in questa sede (acquisto da parte della Società di leasing) le imposte in misura fissa e successivamente, in sede di riscatto del bene ultimato, le imposte in misura proporzionale. In tal modo la compravendita attuata mediante un più complesso contratto avente natura finanziaria, viene del tutto assimilata ad una compravendita o ad altro strumento di trasferimento della proprietà.
Quanto affermato dall'Ufficio si pone in netto contrasto con quanto stabilito nella CIRCOLARE 12/E DEL 2010 emanata dall'Agenzia delle Entrate; a pag 25 stabilisce che:
"3.9 Tassazione immobili strumentali non ultimati
D: Un'impresa edile cede degli immobili strumentali in corso di costruzione a un'altra impresa edile. La cessione viene regolarmente assoggettata a Iva, all'aliquota del 20%, senza l'applicazione del regime dell'inversione contabile previsto dall'articolo 17, comma 6, lettera a)-bis del DPR 633/72, perché gli immobili, non essendo ancora ultimati, non rientrano nella disposizione dell'articolo 10, comma 1, n. 8-ter) del DPR 633/72. Vorremmo sapere se è corretto applicare le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa per questa cessione, tenuto conto che l'imposta proporzionale sarà poi applicata dalla seconda impresa edile che, una volta ultimata la costruzione, venderà l'immobile strumentale al cliente "utilizzatore" finale.
R: *Con la circolare n.* 12/E *del 1 marzo 2007 è stato precisato che la cessione di un fabbricato, effettuata da un soggetto passivo d'imposta in un momento anteriore alla data di ultimazione del medesimo, è esclusa dall'ambito applicativo dei nn. 8-bis) e 8-ter) dell'*articolo 10 *del DPR* n. 633 del 1972, *in quanto trattasi di un bene ancora nel circuito produttivo, la cui cessione, pertanto, deve essere in ogni caso assoggettata ad Iva con applicazione dell'aliquota ordinaria del 20%.*
Nel caso in esame, pertanto, trattandosi di cessione di immobili strumentali in corso di costruzione - operazione esclusa dall'ambito applicativo dell'articolo 10 nn. 8-bis e 8-ter citati - non si applicano, rispettivamente, l'articolo 1-bis della Tariffa allegata al D. Lgs. n. 347 del 31 ottobre 1990 (imposta ipotecaria proporzionale del 3%) e l'articolo 10, comma 1, del medesimo decreto (imposta catastale proporzionale dell'1%), in quanto le disposizioni citate si applicano agli atti che comportano trasferimento di proprietà di beni immobili strumentali ai sensi dell'articolo 10, comma 1, n. 8-ter), del decreto IVA, da cui, come sopra ribadito, sono esclusi i fabbricati non ultimati. Conseguentemente, risulta pienamente operante, nella fattispecie rappresentata, il principio di alternatività tra IVA e imposte di registro, ipotecaria e catastale, per cui queste ultime sono dovute in misura fissa.
Nello specifico, per quanto concerne l'imposta ipotecaria, si rientra nell'ambito applicativo della nota all'articolo 1 della Tariffa allegata al D. Lgs. n. 347 del 1990, laddove viene stabilito che "L'imposta si applica nella misura fissa di euro 168,00 per i trasferimenti soggetti all'imposta sul valore aggiunto, nonché per quelli di cui all'articolo 1, comma 1, quarto e quinto periodo, della Tariffa, parte prima" allegata al DPR 26 aprile 1986, n. 131.
Per quanto concerne l'imposta catastale, invece, l'imposta è dovuta nella misura fissa di euro 168,00, ai sensi dell'articolo 10, comma 2, del D. Lgs. n. 347 del 1990. Va da sé che alla cessione dell'immobile ultimato effettuata dalla seconda impresa edile si applicano le imposte catastale ed ipotecaria in misura proporzionale."
Quanto precede è quanto la circolare indica ed è esattamente ciò a cui il contribuente ha pedissequamente aderito.
L'Agenzia ha richiamato in proposito la precedente Circolare n. 12/E del 01/03/2007, con la quale è stato precisato che la cessione di un fabbricato, effettuata da un soggetto passivo d'imposta in un momento anteriore alla data di ultimazione del medesimo, è esclusa dall'ambito applicativo dei nn. 8-*bis*) e 8-*ter*) dell'art. 10 del DPR n. 633/1972, in quanto trattasi di un bene ancora nel circuito produttivo la cui cessione deve essere in ogni caso assoggettata ad Iva con applicazione dell'aliquota ordinaria del 20%.
Nel caso in esame pertanto non si appli-

cano, rispettivamente, l'art. 1-*bis* della Tariffa allegata al D. Lgs. 347/1990 (imposta ipotecaria proporzionale del 3%) e l'art. 10, comma 1, del medesimo decreto (imposta catastale proporzionale dell'1%), in quanto le disposizioni citate si applicano agli atti che comportano trasferimento di proprietà di beni immobili strumentali ai sensi dell'articolo 10, comma 1, n. 8-ter), del citato DPR 633/1972, da cui, come sopra ribadito, sono esclusi i fabbricati non ultimati.

Di conseguenza risulta pienamente operante, nella fattispecie rappresentata, il principio di alternatività tra IVA e imposte di registro, ipotecaria e catastale, per cui queste ultime sono dovute in misura fissa, mentre invece la eventuale successiva cessione dell'immobile ultimato effettuata dalla seconda impresa edile sconterà le imposte catastale ed ipotecaria in misura proporzionale.

Anche la circolare 12/E del 2011 precisa che per effetto delle modifiche introdotte in relazione ai contratti di locazione finanziaria torna ad operare il regime di alternatività IVA-Registro di cui agli articoli 5, comma 2 e 40, primo periodo, del TUR.

Sull'argomento è intervenuto anche uno studio del notariato con il quesito Tributario n. 26-2011/T intitolato "IMPOSTE IPOTECARIA E CATASTALE: CESSIONE AD UNA SOCIETÀ DI LEASING DI UN FABBRICATO STRUMENTALE PER NATURA IN CORSO DI COSTRUZIONE ED EVENTUALE SUCCESSIVO RISCATTO"

Lo studio affronta *l'ipotesi di cessione ad una Società di leasing di un fabbricato strumentale per natura in corso di costruzione, ed il conseguente trattamento fiscale in relazione alle imposte ipotecaria e catastale tenuto conto delle modifiche intervenute a seguito dell'entrata in vigore della legge di stabilità 2011.*

La nuova disciplina comporta di fatto un'anticipazione del pagamento delle imposte ipotecaria e catastale, per intero, al momento dell'acquisto del bene da parte della società concedente (con responsabilità solidale anche dell'utilizzatore, ex art. 57 comma 1-ter DPR n. 131/1986 e art. 11 comma 2 D. Lgs. n. 347/1990, nuovo testo), a prescindere dall'esercizio o meno dell'opzione di riscatto da parte dell'utilizzatore.

L'Agenzia delle Entrate (cfr. circ. 12/E cit. e provvedimento del 14 gennaio 2011 prot. n. 6275/2011) - con riferimento alle imposte dovute nella fase dell'acquisto dell'immobile da parte della Società di leasing precisa che «per le cessioni di beni immobili strumentali, le imposte ipotecarie e catastali sono dovute nella misura rispettivamente del 3 per cento e dell'1 per cento se la cessione rientra nel campo di applicazione dell'imposta sul valore aggiunto, ovvero del 2 per cento e dell'1 per cento se la cessione non rientra nel campo di applicazione dell'imposta sul valore aggiunto».

Ma è evidente che nell'indicare la misura (complessiva) del 4 per cento delle imposte ipotecaria e catastale per le cessioni a Società di leasing di fabbricati strumentali per natura rientranti nel campo di applicazione dell'IVA, l'Agenzia intende fare riferimento al trattamento applicabile a dette cessioni ai sensi del l'articolo 1-bis della tariffa allegata al D. Lgs. n. 347 del 31 ottobre 1990 e dell'articolo 10, comma 1, del medesimo decreto, relativi ai trasferimenti di proprietà di beni immobili strumentali di cui all'articolo 10, comma 1, n. 8-ter DPR n. 633/1972.

Pertanto se il fabbricato da concedere in leasing ed oggetto della cessione rientrante nel campo di applicazione dell'IVA è da considerare escluso dall'ambito applicativo dell'art. 10 n. 8-ter cit., le imposte ipotecaria e catastale non possono essere applicate nella misura del 4 per cento.

Più precisamente, nell'ipotesi oggetto del quesito - relativa ad una cessione da parte di un soggetto passivo IVA di un fabbricato strumentale in corso di costruzione da concedere in leasing - l'operazione è esclusa «dall'ambito applicativo dei richiamati nn. 8-bis) e 8-ter) dell'articolo 10 del DPR n. 633 del 1972

trattandosi di un bene ancora nel circuito produttivo, la cui cessione, pertanto, deve essere in ogni caso assoggettata ad IVA» (circ. 12/E del 1° marzo 2007).
Si deve, pertanto, ritenere pienamente operante il principio di alternatività tra IVA e le imposte di registro, ipotecaria e catastale, per cui queste ultime sono dovute in misura fissa.
In conclusione, nel caso oggetto del quesito, sia la cessione, da parte di un soggetto passivo IVA alla Società di leasing, di un fabbricato strumentale per natura non ultimato sia l'eventuale riscatto da parte dell'utilizzatore sono assoggettati alle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa."

Recentemente proprio sul tema specifico è intervenuto un documento di prassi dell'Agenzia delle Entrate (Circolare 18/E del 2013) che in un apposito paragrafo (3.3.3. Cessione di fabbricato non ultimato) prescrive che:

"Con la circolare 1° marzo 2007, n.12/E, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che per quanto concerne il trattamento fiscale da accordare alla cessione di un fabbricato non ultimato, occorre tener conto che l'articolo 10, comma 1, n. 8-bis) e n. 8-ter), del DPR n. 633/1972, nell'individuare il regime IVA applicabile ai trasferimenti di fabbricati, non prende in considerazione i "fabbricati non ultimati".

Per tale ragione si ritiene che la cessione di un fabbricato effettuata da un soggetto passivo di imposta in un momento anteriore alla data di ultimazione del medesimo, sia esclusa dall'ambito applicativo dell'articolo 10, nn. 8-bis) e 8-ter) del DPR n. 633/1972, trattandosi di un bene ancora nel circuito produttivo, la cui cessione, pertanto, deve essere in ogni caso assoggettata ad IVA.

In attuazione del principio di alternatività IVA-registro, per tali trasferimenti le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa."

Ciò rappresenta esattamente il contrario di quanto fatto dall'ufficio periferico in aperta violazione dei principi di buon andamento e di tutela del legittimo affidamento del cittadino.

A parere di chi scrive il comportamento dell'Ufficio assume diversi profili di illegittimità.

In primo luogo è opportuno sottolineare che l'atto impositivo utilizzato dall'Ufficio per l'accertamento delle maggiori imposte è un avviso di liquidazione delle imposte ipotecarie e catastali, strumento non utilizzabile in tutti quei casi in cui c'è già stata una liquidazione (mediante autoliquidazione) delle imposte e su cui l'Ufficio intenda attribuire una diversa qualificazione giuridica e conseguente diversa determinazione delle imposte dovute. Tale comportamento risulta altresì in aperto contrasto con le norme relative al contraddittorio preventivo in violazione dell'art 6 dello Statuto del contribuente (legge 212/2000) e dell'art. 6 comma 3, Decreto Legislativo 19 giugno 1997, n. 218. La norma in questione impone all'ufficio "prima di procedere alle iscrizioni a ruolo derivanti dalla liquidazione di tributi risultanti da dichiarazioni, qualora sussistano incertezze su aspetti rilevanti della dichiarazione, l'Amministrazione finanziaria deve invitare il contribuente a fornire i chiarimenti necessari o a produrre i documenti mancanti entro un termine congruo e comunque non inferiore a trenta giorni dalla ricezione della richiesta".

In secondo luogo l'atto risulta viziato da "eccesso di potere". Intendendo come tale l'illegittimità di un provvedimento derivante non dalla violazione di una norma specifica, ma dalla violazione di un principio giuridicamente rilevante dell'attività amministrativa: tra questi principi, oltre a quello di proporzionalità, si possono menzionare quello di ragionevolezza, quelli di correttezza e di completezza dell'istruttoria, quello di imparzialità e, ciò che specialmente rileva ai nostri fini, quello di non contraddizione. In sostanza il comportamento dell'Ufficio territoriale non tiene minimamente conto delle diverse circolari e risoluzioni che affermano esattamente il contrario di quanto fatto dall'Ufficio. Da ultimo la citata circolare 18/E del 2013 che disciplina nello specifico il caso della cessione di un

bene immobile in corso di costruzione. Ciò posto, si deve precisare che figure sintomatiche dell'eccesso di potere possono certamente riguardare anche attività di mera interpretazione e applicazione della legge da parte dell'amministrazione, come avviene nell'ambito delle attività di accertamento dell'amministrazione finanziaria, caratterizzata da "discrezionalità tecnica", quindi non "piena" (FALSITTA, *Manuale di diritto tributario, Parte generale*, 4° ed., Milano, 2005, 317-318).

In terzo luogo appare evidente la violazione del principio di tutela del legittimo affidamento secondo quanto stabilito dagli indirizzi giurisprudenziali della Corte costituzionale, della Corte di giustizia delle Comunità europee, nonché del Consiglio di Stato, in materia di tutela dell'affidamento. In particolare si vedano le sentenze della Consulta (sentenza n. 525/2000) sulla retroattività dell'efficacia dell'interpretazione autentica; la Corte di giustizia (sentenza 19.5.1983 in causa 289/81) sulla revocabilità di un atto amministrativo da adottare entro i limiti del rispetto del legittimo affidamento del destinatario dell'atto; il Consiglio di Stato ha sempre considerato i principi della buona fede e della tutela dell'affidamento "*tra i canoni regolatori ultimi dei rapporti tra pubblica amministrazione ed amministrati...*" (Consiglio di Stato, Sez. V, sentenza n. 206/1981, Sez. IV, sentenza n. 651/1986, Ad. Plen., sentenza n. 11/1993).

Ma anche la Suprema corte aveva precedentemente deciso in senso sicuramente favorevole all'ingresso dei principi in parola nei rapporti tra amministrazione e cittadino; su tali basi, il Collegio afferma, quindi, che il principio della "*tutela del legittimo affidamento del cittadino nella sicurezza giuridica*", derivante da quelli civilistici "*della buona fede e dell'affidamento incolpevole nei rapporti fondati sulla autonomia privata, è immanente in tutti i rapporti di diritto pubblico - e, quindi, anche in quelli tributari - e costituisce un preciso limite all'esercizio sia dell'attività legislativa, sia dell'attività amministrativa, e tributaria in particolare; nonché ... omissis … un preciso vincolo ermeneutico per l'interprete delle disposizioni tributarie ... omissis …*".

La tutela del legittimo affidamento deve, pertanto, guidare e indirizzare tutti i rapporti tributari, anche quelli pregressi.

Il principio di collaborazione, parzialmente coincidente con quello di "buona fede", configura invece:

- in capo al contribuente, un generale dovere di correttezza inteso a evitare comportamenti capziosi, dilatori, elusivi;
- in capo al Fisco, l'obbligo di adottare comportamenti coerenti, cioè non contraddittori né discontinui.

Secondo la Corte costituzionale (Sentenze n. 262 del 1997, n. 300 del 2000, n. 104 del 2006) l'azione amministrativa andrebbe attuata correlando al principio di buon andamento gli obiettivi di trasparenza, pubblicità, partecipazione e tempestività dell'azione amministrativa e le esigenze di trasparenza e credibilità della pubblica amministrazione (Sentenze Corte Costituzionale n. 404 del 1997 e n. 172 del 2005).

Quanto allo svolgimento dell'istruttoria nella fase di accertamento del presupposto e di liquidazione dell'imposta da parte dell'ufficio, deve rilevarsi, poi, come proprio per la tipologia di poteri esercitata dagli uffici si debba creare in tale fase amministrativa, in base ad un principio non scritto, un contraddittorio non contenzioso tra fisco e contribuente, a mezzo del quale dovrebbe essere assicurata sia la garanzia del diritto di difesa del privato, che la collaborazione partecipativa alla raccolta di dati, elementi di fatto, prove e quant'altro sia utile per la esatta e giusta determinazione dell'obbligazione tributaria[1]. Secondo tale prassi viene quindi incarnato nel procedimento amministrativo tributario quel principio del contraddittorio di origine processuale, che è pure disciplinato attualmente ex positivo iure nella normativa sull'accertamento con adesione (cfr. l'art. 5 del D. Lgs. n. 218/97), il quale è stato preventivamente introdotto nel procedimento amministrativo ai sensi della L. n. 241/90 (Capo III, artt. 7-13), per l'attuazione del principio del "giusto procedimento", con cui si intende soddisfare un duplice ordine di esigenze: la difesa degli interessi del privato in sede pre-contenziosa e la collaborazione nell'acquisizione di tutti gli elementi utili a pervenire alla migliore soddisfazione dell'interesse pubblico in concreto, mediante l'intervento dei privati nel procedimento amministrativo[2].

Alla luce della recente circolare 18/E del 2013 pare auspicabile un'inversione di rotta da parte degli uffici in relazione ai contenziosi in essere sulla specifica questione.

1. *L. Salvini,La partecipazione del privato all'accertamento,Padova,1990, passim; R. Lupi, Manuale professionale di diritto tributario, 2° ediz., Milano, 1999,309 e ss.*
2. *D. Sorace, Diritto delle amministrazioni pubbliche. Una introduzione, 2° ediz., Bologna, 2002, 277 e ss.*

Emanuela Cioci

RASSEGNA STAMPA (in pillole)

Tutte le notizie e curiosità sul leasing tratte dalla Rassegna Stampa pubblicata quotidianamente sul sito dell'Associazione

Il Sole 24 Ore 26/06/2013

Una misura ad hoc per rilanciare gli investimenti in macchinari e impianti produttivi delle Pmi è introdotta dall'articolo 2 del decreto legge del fare. Si tratta di una novità di non poco rilievo per il mondo delle imprese, dal momento che questo nuovo regime d'incentivazione, basato sulla concessione di contributi in conto interessi a fronte di finanziamento erogati, sarà complementare alle misure a valere sul Fondo di garanzia e contribuirà alla maggiore diffusione e competitività del credito. In altre parole, l'erogazione dei citati finanziamenti alle Pmi potrà essere assistita dalla garanzia a valere sul Fondo di cui all'articolo 2, comma 100, lettera a) della legge 662/1996, nella misura massima dell'80% dell'importo del prestito erogato.

Wall Street Italia 26/06/2013

"Per rilanciare il settore immobiliare non residenziale proponiamo di fare un ammortamento anticipato sul leasing, da 18 a 9 anni, si tratta di un anticipo fiscale, quindi di uno spostamento di gettito e non una cancellazione. Servirebbe sia all'immobiliare che alle imprese che nei capannoni hanno investimenti produttivi, come un tornio". Lo dice il d.g. Assilea, l'associazione italiana leasing, Gianluca De Candia, a margine dell'audizione sulla tassazione degli immobili. "Noi mettiamo circa 20 miliardi l'anno per le Pmi e registriamo meno sofferenze rispetto agli altri canali bancari - ha spiegato De Candia - ma è necessario intervenire per rilanciare l'economia reale, con interventi come quello sull'ammortamento, perchè, ad esempio nel settore immobiliare, il leasing tra il 2011 e il 2012 è sceso da 7 a 3,5 miliardi".

Italia Oggi 26/06/2013

Quattro mesi e mezzo in più per comunicare al fisco i contratti di leasing e noleggio stipulati nel 2012: il termine per la trasmissione dei dati all'Anagrafe tributaria slitta al 12 novembre 2013. Si ricorda che sono chiamati all'invio telematico dei dati gli operatori commerciali che svolgono attività di leasing finanziario e operativo, nonché i soggetti attivi nella locazione e/o noleggio.

L'Eco di Bergamo 28/06/2013

Un sistema innovativo per realizzare un'opera pubblica: a proporlo è l'Italgreen di Villa d'Adda, pioniera nel presentare la formula del «leasing costruendo» che permetterà al comune di Merate di avere una nuova piscina, anche senza averla inserita nel suo piano triennale delle opere. Con questa formula proposta per la prima volta in Italia, il privato si mette insieme a una banca e a un gestore, presentando una proposta spontanea a un'ente, in questo caso il Comune di Merate. Le opere realizzate con la proposta in "leasing costruendo" non incidono nel limite di indebitamento e nel calcolo del patto di stabilità degli enti pubblici. Inoltre, per il Comune, la rata che dovrà pagare è abbattuta dal contributo che il gestore versa per fruire dell'opera.

Il Sole 24 Ore 28/06/2013

Alba Leasing ha concluso l'emissione della seconda tranche dell'operazione di cartolarizzazione Alba 4, derivante da un portafoglio performing di crediti di canoni di leasing, per un

valore complessivo di 300 milioni di euro. L'operazione, strutturata da Société Générale come unico arranger e perfezionata tramite la società Alba 4, ha visto il coinvolgimento del Fondo Europeo per gli Investimenti in qualità di garante delle tranche Senior.

Corriere del Mezzogiorno 29/06/2013

Partenariato pubblico privato, contratto di disponibilità e leasing in costruendo. Sono solo alcune delle proposte avanzate dai giovani costruttori dell'Ance nel convegno "Re-start" per rilanciare lo sviluppo e rendere più smart le città gravando poco sulle finanze statali. Obiettivi: efficientamento energetico e riqualificazione immobiliare. In Italia, contrariamente agli altri Paesi, il partenariato pubblico-privato fatica a decollare. In tal senso, i problemi sono legati all'accesso al credito, ha affermato il coordinatore dei Giovani Mezzogiorno Ance Mario Presicci. «E' fondamentale che tutti facciano la propria parte ha chiarito il presidente dei giovani Ance, Massimo Laux : le banche, a cui tocca finanziarie le iniziative, la Cassa depositi e prestiti che dovrà sostenere il sistema creditizio, le imprese con progetti innovativi e la Pubblica amministrazione, con uffici tecnici competenti, per gestire in tempi ragionevoli ogni procedura».

Milano Finanza 02/07/2013

Nuovo accordo tra Abi e le associazioni delle imprese. L'intesa di ieri prevede tre tipi di interventi per le imprese: sospensione dei finanziamenti, allungamento e altre misure abbinate al rafforzamento patrimoniale. Riguardo alla sospensione, sarà possibile congelare per 12 mesi la quota capitale delle rate di mutuo e per 6 o 12 mesi la quota capitale prevista nei canoni di leasing immobiliare e mobiliare. Quanto all'allungamento dei finanziamenti, è prevista la possibilità di allungare la durata dei mutui, in misura maggiore rispetto al precedente accordo (fino a tre-quattro anni, invece che uno-due). Infine, per le imprese che rafforzano il patrimonio, le banche si impegnano a valutare la concessione di un finanziamento proporzionale all'aumento dei mezzi propri realizzati dall'impresa.

Il Giorno 05/07/2013

Evitare che si arrivi al sovraindebitamento e far capire come si possono gestire le finanze: questi sono stati gli obiettivi di "A tu per tu at school", l'iniziativa con la quale Agos Ducato, società che offre prestiti, carte di credito e leasing, ha coinvolto gli studenti di alcune scuole superiori fra cui quelli dell'Iis Dell'Acqua di Legnano. I ragazzi sono stati protagonisti di lezioni in classe nelle quali alcuni esperti hanno spiegato loro il funzionamento degli strumenti finanziari e come utilizzarli al meglio. Gli allievi delle scuole superiori sono inoltre stati invitati a partecipare a un concorso realizzando un video nel quale dovevano presentare il loro progetto sul credito che viene erogato ai consumatori. Particolarmente apprezzato dalla giuria è stato il video degli studenti dell'Iis Dell'Acqua, al quale gli esperti hanno attribuito anche un riconoscimento.

Il Sole 24 Ore 08/07/2013

Con una comunicazione di mercoledì 3 luglio Banca d'Italia ha fornito ulteriori chiarimenti in materia di applicazione della legge antiusura. Un tema che sta quindi diventando un tormentone per gli uomini di Via Nazionale, alla luce di due recenti sentenze della Cassazione e un pronunciamento dell'Arbitro bancario finanziario (vedi Plus24 del 19 gennaio, 25 maggio e 18 giugno 2013) che sono andate in contraddizione con precedenti pronunce giurisprudenziali; le ultime decisioni hanno sentenziato che il tasso è da considerarsi usuraio anche quando supera il valore soglia durante la vita del contratto, inoltre per classificare un tasso come usurario vanno considerati anche gli interessi di mora e le altre spese sostenute dalla parte mutuataria. Precisazioni dell'authority che le

banche attendevano, anche se le divergenti interpretazioni dei giudici sottolineano la necessità di un urgente "ritocco" della legge 108/1996 sull'usura.

Milano Finanza 10/07/2013

Il leasing vuole tornare indietro di otto anni, al 2005, rimettendo in campo il vecchio volano fiscale che aveva fatto decollare il settore e aveva consentito al sistema economico di crescere. L'emendamento al decreto Del Fare che porta indietro le lancette dell'orologio ha già ricevuto il sostegno di esponenti dei diversi schieramenti politici e in queste ore anche il governo starebbe valutando se farsene promotore. Nella pratica ciò comporterebbe che il periodo di deducibilità fiscale del leasing verrebbe dimezzato rispetto a oggi, con un vantaggio fiscale per le imprese che investono. Secondo i calcoli di Assilea, l'associazione che rappresenta le società di leasing, si tratterebbe di un'operazione che non avrebbe bisogno di nuove risorse, ma anzi porterebbe nelle casse dello Stato un maggiore gettito. Le stime dell'associazione prevedono infatti che già da fine anno si registrerà una crescita del 30% dello stipulato e un maggior gettito in termini di competenza di oltre 800 milioni per il triennio 2013-2015.

L'Arena 10/07/2013

Attraverso plafond dedicati e una più stretta collaborazione con le associazioni di categoria, Veneto Banca lancia la campagna pubblicitaria «Veneto Banca c´è». Tra le iniziative un plafond di 50 milioni di euro per le imprese associate con Ascom Treviso, Cna Treviso, Confartigianato Treviso e Artigianato Trevigiano: agli artigiani e commercianti iscritti a queste associazioni sono a disposizione finanziamenti a tassi agevolati, della durata massima di 5 anni con un importo minimo di 10mila euro.
Previsti poi 50 milioni di euro per le imprese associate a Unindustria Treviso: la struttura del plafond prevede una tranche di 20 milioni per le operazioni di anticipo Sbf/estero, anticipo fatture Italia e finanziamento import, la parte restante del plafond può essere utilizzata per finanziare i servizi offerti da Claris Factor e Claris Leasing.

Il Sole 24 Ore.com 10/07/2013

E' stato annunciato nei giorni scorsi da Ald (gruppo Societé Générale un programma di noleggio moto che comprende pure le auto elettriche. Queste novità fanno parte della nuova strategia assieme alle innovative clausole «Permuta dell'usato» (due e quattro ruote) e «Car to Car» che completano le novità. La prima vuol attirare i privati con usato da smaltire: Ald lo ritira alla quotazione Quattroruote e lo rivende tramite le sue strutture di remarketing. La seconda mira invece ad agevolare i clienti che, trascorsi due anni dalla sottoscrizione del contratto (a prescindere dalla sua durata), ha bisogno di un diverso tipo di auto; il tutto senza penali, col solo adeguamento tariffario (anche in diminuzione, se si sceglie un modello più economico).
Le case auto fanno ora offerte di leasing a 24 o 36 mesi con anticipo e opzione di acquisto finale (maxi rata) che sono in fondo una forma di noleggio semplificato: alla scadenza se il ricavo della vendita è più alto, ne beneficia il cliente, altrimenti sarà quest'ultimo che dovrà risarcire il noleggiatore.

Consulta la rassegna stampa in versione integrale su www.assilea.it/rassegnastampa

VITA ASSOCIATIVA

Aggregati

Sono stati iscritti in qualità di Aggregati:

- Esa Roma S.r.l.
- Unipoint Service S.r.l. (risultante dall'unione dei due Aggregati Agenti: Eurofin Broker's S.a.s. e Progress S.r.l.)
- Proxima S.r.l.

Hanno chiesto recesso dall'Associazione gli agenti in attività finanziaria: Mario Paoli Ditta Individuale; Mondo Finanza S.n.c.; Simonetti S.r.l.

Sono stati costituiti i seguenti gruppi ai fini associativi:

- Gruppo Italfinance costituito dalle società: Italfinance S.r.l.; Italfinance Impresa S.r.l.; Italfinance Torino S.r.l.
- Gruppo G.F.A. costituito dalle società: G.F.A. Garda S.r.l.; G.F.A. S.r.l.
- Gruppo Tomassini costituito dalle società: Tomassini S.a.s. e ESA Roma S.r.l.

La società Aritma S.r.l., già agente in attività finanziaria, è stata iscritta nell'elenco dei mediatori creditizi

Nomine

UBI Leasing S.p.A. ha comunicato la nomina di Andrea Tassoni ad Amministratore Delegato della Società, con decorrenza 17/7/2013. Andrea Tassoni subentrerà ad Alessandro Maggi nella carica di consigliere dell'Associazione.

Corrado Piazzalunga è stato nominato Amministratore Delegato di Unicredit Leasing S.p.A. e subentrerà a Massimiliano Moi nella carica di Consigliere dell'Associazione.

RIUNIONI

10 giugno 2013

Consiglio Assilea – Milano, presso la Leasint S.p.A. collegata in videoconferenza con Roma, presso la sede della Assilea, in Piazzale Ezio Tarantelli 100.

13 giugno 2013

Riunione del Gruppo di Lavoro su indagine conoscitiva sulla tassazione del settore immobiliare – Milano, presso la Selmabipiemme Leasing S.p.A. Via Battistotti Sassi, 11/A, in videoconferenza con la sede di Roma, della Assilea per fare delle proposte di modifica fiscale al leasing immobiliare.

18 giugno 2013

Riunione dell'Osservatorio Rischio di Credito – Milano, presso presso la sede di Banca Italease, in Via Sile 18, nella Sala Top Sile, per presentare i dati e lo stato di avanzamento dei lavori sulle statistiche sul rischio di credito, indagine beni ex leasing e banchmark qualitativo su recupero crediti e rivendita beni ex leasing e illustrare nuove proposte per il 2013.

18 giugno 2013

Riunione del Gruppo di Lavoro Antiriciclaggio – Milano, presso la sede di BNP Paribas Leasing Solutions S.p.A., in Viale della Liberazione 16/18, per discutere delle novità in materia di Antiriciclaggio a seguito della emanazione dei due Provvedimenti di Banca d'Italia recanti le disposizioni attuative in materia di adeguata verifica della clientela e di tenuta dell'archivio unico informatico.

24 giugno 2013

Incontro delle Società di leasing con esponenti dell'OAM – Roma, presso la sede della Assilea, in Piazzale Ezio Tarantelli 100, al fine di permettere un confronto costruttivo sulle esperienze maturate nel primo periodo di attività dell'Organismo e rispondere ad eventuali richieste di chiarimenti.

4 luglio 2013

Riunione Osservatorio Permanente di Mercato – Milano, presso la sede De Lage Landen Int. B.V., in Viale dell'Innovazione 3, per analizzare l'attuale schema di rilevazione statistica e di viste su Cognos con possibili nuove implementazioni, creare un benchmark sulle "fees" fuori margine di intermediazione (testimonianza del Presidente dell'Osservatorio, Luca Nuvolin) e sulla marginalità verticalizzata per canale di vendita, e creare specifici focus di approfondimento in tema di assicurazioni e contratti digitali.

15 luglio 2013

Riunione dei responsabili il progetto Benchmark Economico-Finanziario Assilea Servizi – Milano, presso la sede di Alba Leasing S.p.A., Via Sile 18 in Sala Top Sile, collegata in videoconferenza con la sede di Assilea - Piazzale Ezio Tarantelli 100, nel corso del quale il dott. Gatti ha illustrato il primo report delle elaborazioni al 31.12.2012 e i confronti con i periodi di riferimento precedenti.

18 luglio 2013

Consiglio Assilea Servizi – Roma, presso la sede della Assilea, in Piazzale Ezio Tarantelli 100.

22 luglio 2013

Riunione della Commissione Compliance Assilea – Roma, presso la sede di Assilea, Piazzale Ezio Tarantelli 100, ed in videoconferenza con la sede di Milano della Alba Leasing S.p.A. in Via Sile 18, per rendicontare le attività svolte e pianificare quelle future.

24 luglio 2013

Gruppo di Lavoro Tavolo tecnico su Rischiosità del portafoglio e politiche di accantonamento - Milano, presso la sede di Crédit Agricole Leasing Italia S.p.A., Via Imperia 37, per analizzare e integrare il documento su "Rischiosità del portafoglio e politiche di accantonamento" e definire le modalità di calcolo del valore di mercato e del valore di pronto realizzo dei beni rivenienti da contratti in default.

24 luglio 2013

Riunione della prima riunione dell'Osservatorio Agenti – Roma, presso la sede di Assilea, Piazzale Ezio Tarantelli 100 per fornire il resoconto dell'attività svolta e pianificare le attività future.

31 luglio 2013

Riunione del Gruppo di lavoro Exposure Draft IAS 17 – Milano, presso la Sala multimediale della società SelmaBipiemme Leasing Spa, in Via L. Battistotti Sassi 11/A, collegata in videoconferenza con la sede di Roma dell'Assilea, Piazzale Ezio Tarantelli 100, Roma. La riunione ha lo scopo di discutere i contenuti di un documento preparato - anche alla luce della recente partecipazione della scrivente al Tax & Accounting Committeee presso Leaseurope – e di condividere una comune risposta da inoltrare ai due Boards IASB/FASB entro il termine del 13 settembre p.v..

CIRCOLARI

SERIE	NUM	DATA	OGGETTO
Agevolato	5	02/lug/13	Accordo per il credito 2013
Auto	14	06/giu/13	Immatricolazioni di maggio 2013
Auto	15	26/giu/13	Imposta fissa di bollo. Aumento dal 26 giugno 2013
Auto	16	05/lug/13	Immatricolazioni di giugno 2013
Fiscale	17	31/mag/13	Novità alla disciplina fiscale del leasing. Chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate
Fiscale	18	24/giu/13	Disposizioni in materia di responsabilità solidale dell'appaltatore.
Fiscale	19	24/giu/13	Leasing nautico. Tassa annuale sulle unità da diporto. Novità.
Fiscale	20	26/giu/13	Proroga al 12 novembre 2013 del termine per la comunicazione dei contratti di leasing, locazione e noleggio all'Anagrafe Tributaria
Fiscale	21	26/giu/13	Imposta fissa di bollo. Aumento dal 26 giugno 2013.
Fiscale	22	27/giu/13	Leasing su fonti rinnovabili. Nuovi limiti per la «Robin tax»
Fiscale	23	27/giu/13	IVA. Differimento al 1° ottobre 2013 aumento aliquota ordinaria
Fiscale	24	08/lug/13	Regolamento in materia di emissione, trasmissione e ricevimento della fattura elettronica da applicarsi alle Amministrazioni Pubbliche
Fiscale	25	15/lug/13	FAQ Assilea sulle Comunicazioni all'Anagrafe Tributaria e all'Archivio dei rapporti finanziari
Legale	24	17/giu/13	Leasing pubblico. Linee guida dell'AVCP sulle operazioni di leasing finanziario e sul contratto di disponibilità
Legale	25	24/giu/13	Disposizioni in materia di responsabilità solidale dell'appaltatore
Legale	26	27/giu/13	Misure in materia di mediazione civile e commerciale. Reintroduzione della mediazione obbligatoria.

CIRCOLARI

SERIE	NUM	DATA	OGGETTO
Legale	27	02/lug/13	Accordo per il credito 2013
Legale	28	04/lug/13	Chiarimenti in materia di applicazione della legge antiusura
Legale	29	05/lug/13	Agenti in attività finanziaria e Mediatori creditizi. Chiarimenti dell'OAM in merito allo svolgimento dell'attività di segnalazione da parte dei soggetti iscritti negli Elenchi
Legale	30	17/lug/13	Agenti in attività finanziaria e Mediatori creditizi. Avviso della Banca d'Italia in merito agli iscritti "non operativi"
Lettere Circolari	9	31/mag/13	Nomina Presidenti Commissioni Permanenti 2013-2016
Lettere Circolari	10	17/giu/13	Convegno Leaseurope a Roma - 10 e 11 Ottobre
Lettere Circolari	11	18/giu/13	Membri Commissioni Permanenti 2013-2016
Lettere Circolari	12	25/giu/13	Convocazione dell'Assemblea degli Associati del "Conciliatore Bancario Finanziario".
Tecnica	9	24/giu/13	Usura - Tassi soglia vigenti a partire dal 1° luglio 2013
Tecnica	10	25/giu/13	Finanziamenti alle PMI per acquisto nuovi macchinari, impianti e attrezzature. Novità
Tecnica	11	27/giu/13	Vigilanza prudenziale. Recepimento ed implementazione delle nuove disposizioni europee in tema di requisiti minimi patrimoniali
Tecnica	12	01/lug/13	Usura - Tassi soglia vigenti a partire dal 1° luglio 2013. Gazzetta Ufficiale
Tecnica	13	02/lug/13	Nuova segnalazione sulle perdite storicamente registrate
Tecnica	14	02/lug/13	Accordo per il credito 2013

PARERI

SERIE	NUM	DATA	OGGETTO
Legale	4	09/lug/13	Anagrafe condominiale
Legale	5	10/lug/13	Art. 16 DPR 43/2012 - Dichiarazione da trasmettere all'ISPRA contenente le informazioni riguardanti le quantità di emissioni in atmosfera di gas fluorurati

LISTINO PUBBLICITARIO

Pagina pubblicitaria sulla rivista periodica associativa "La lettera di Assilea"

Tiratura: _____ n. 2000 copie circa

Pagina intera interna: _____ € 900,00 (+ IVA)

da n. 2 a n. 3 numeri: _____ sconto del 10%
da n. 4 a n. 5 numeri: _____ sconto del 20%
da n. 6 numeri: _____ sconto del 30%

Banner pubblicitario sul portale internet associativo www.assilea.it

Contatti medi giornalieri: _____ n. 3.500 circa

Banner pubblicitario sulla newsletter elettronica "Il robot di Assilea"

Destinatari: _____ n. 1300 circa (1 invio al giorno)

Singola settimana solare: _____ € 1.500,00 (+ IVA)

da n. 2 a n. 4 settimane solari: _____ sconto del 10%
da n. 5 settimane solari: _____ sconto del 20%

Abbonamenti e pubblicità: commerciale@assilea.it

ASSILEA - ASSOCIAZIONE ITALIANA LEASING
Piazzale Ezio Tarantelli 100 - 00144 Roma Tel 06 9970361 • Fax 06 45440739
www.assilea.it • info@assilea.it.

ASSILEA SERVIZI

CALENDARIO FORMAZIONE 2013

INIZIATIVE IN PROGRAMMA 2013

INIZIATIVA	TITOLO	DATA	GG	LUOGO	COSTO UNITARIO (*)
Corso in house	L'agente nel leasing: istruzioni per l'uso	settembre ottobre	4	SF SERVIZI FINANZIARI Bergamo	-
Corso in house	L'agente nel leasing: istruzioni per l'uso	settembre ottobre	4	BEAFIN Brescia	-
Corso in house	L'agente nel leasing: istruzioni per l'uso	settembre ottobre	4	TAMFIN Arezzo	-
Corso in aula	L'attività anti-frode: quando "prevenire è meglio che curare"	25/09/13	1	HILTON Milano	500 €
Leasing forum	Vigilanza prudenziale: aggiornamento della normativa e archivio delle perdite storicamente registrate	ottobre novembre	1	HILTON Milano	100 €
Leasing forum	Le novità fiscali nel leasing	ottobre novembre	1	HILTON Milano	100 €
Corso in aula	Antiriciclaggio. Le nuove disposizioni di Banca d'Italia in materia di adeguata verifica della clientela	03/10/13	1	HILTON Milano	500 €
Corso in aula	Project financing, contratto di locazione finanziaria e contratto di disponibilità. Il ruolo della Banca e della Società di leasing	15/10/13	2	HILTON Milano	1000 €
Corso in aula	Corso avanzato sulla gestione operativa del contratto di leasing	22/10/13	1	HILTON Milano	500 €
Corso in aula	La compliance nel leasing: controllo, consulenza e creazione del valore	12/11/13	2	HILTON Milano	1000 €

Per maggiori informazioni è possibile visitare il sito internet www.assilea.it nella sezione SERVIZI - AREA FORMAZIONE .

CORSI PER AGENTI IN ATTIVITA' FINANZIARIA, MEDIATORI CREDITIZI E DIPENDENTI E COLLABORATORI (rif. circ n.5 e 6/2012 OAM)

DESTINATARI	TIPOLOGIA DI PERCORSO	MODALITA' DI EROGAZIONE	DURATA	COSTO UNITARIO (*)
Agenti e mediatori	Percorso formativo preparazione Esame Oam	FAD (formazione a distanza)	20 Ore	€ 200,00
Dipendenti e collaboratori	Percorso formativo + Prova Valutativa dipendenti e collaboratori	FAD	20 Ore	€ 200,00
Tutti gli iscritti anno in corso	Aggiornamento professionale frazione anno solare - 10 ore	FAD	10 Ore	€ 100,00
Tutti gli iscritti anno precedente ed in corso	Aggiornamento professionale biennale	FAD	60 Ore in 2 anni	€ 250,00

Nella seguente tabella, elenchiamo gli sconti relativi ai corsi per gli agenti e mediatori		
	Da 3 a 4 iscritti	10%
	Da 5 a 10 iscritti	15%
	Da 11 a seguire	20%

(*) I costi si intendono iva esclusa e sono riferiti all'adesione di un singolo partecipante. Per adesioni multiple sono previsti agevolazioni e sconti.

CORSI A CATALOGO E IN HOUSE

La formazione direttamente in azienda!

L'Area Formazione Assilea Servizi, certificata UNI EN Iso 9001:2008, dedica particolare attenzione alla personalizzazione dei percorsi formativi offrendo ai Soci Assilea la possibilità di erogare i corsi direttamente presso le sedi aziendali, nei giorni e con le modalità di volta in volta concordate. I corsi in house ricalcano i contenuti di quelli erogati in aula ma il programma viene personalizzato e ritagliato partendo da uno schema base predefinito.

Di seguito l'elenco completo dei corsi Assilea Servizi

Area controlli

- La pianificazione ed il controllo nel leasing
- La trasparenza alla base della compliance delle banche e delle finanziarie
- La compliance per le Banche e le Finanziarie di Leasing
- Il ruolo e l'adeguatezza dei modelli organizzativi previsti dal D. Lgs.231/2001
- Corso avanzato su ABF, reclami e mediaconciliazione
- La privacy nel leasing
- L'anti-usura alla base della compliance delle Banche e delle Finanziarie di Leasing
- Corso pratico sulle procedure operative e gli adempimenti della normativa ANTIRICICLAGGIO
- Il Risk management nel leasing: la misurazione, il monitoraggio ed il controllo dell'esposizione al rischio

Processo del credito

- Credit Scoring e Banche Dati: Introduzione ai concetti e stato dell' arte in Italia
- L'analisi del bilancio nel leasing: lettura, riclassificazione, rappresentazione
- La gestione del recupero del credito nel leasing
- L'istruttoria di fido nel leasing
- Il processo di credito nel leasing - la valutazione istruttoria
- La valutazione preliminare del rischio nel leasing dalla vendita all'analisi: un'opportunità per commerciali, agenti ed istruttori
- L'attività commerciale nel leasing a 360°

Intermediazione assicurativa nel leasing

- L'intermediazione assicurativa nel leasing - Aggiornamento annuale (15 ore d'aula)
- L'intermediazione assicurativa nel leasing - Formazione per l'iscrizione al RUI (30 ore d'aula)

Corsi generici

- Fondamenti di matematica finanziaria applicata al leasing
- Corso base sul leasing
- La gestione e la rivendita dei beni ex leasing
- Corso avanzato sulla gestione operativa del contratto di leasing
- La fiscalità del leasing
- La fiscalità del leasing auto

Prodotti leasing

AUTO

- L'auto elettrica in leasing
- Corso basic per i nuovi account delle Società di leasing
- Auto: non solo finanziamento. Il prodotto-auto come non è mai stato visto
- Condurre efficacemente la trattativa commerciale per auto e veicoli commerciali. Strategie di acquisizione e logiche decisionali dei Fleet Managers
- Auto aziendali: strategie commerciali per gli account delle Società di Leasing

PUBBLICO

- Il leasing pubblico come Partnership Pubblico Privato alla luce delle decisioni della Corte dei Conti: nuovi principi contabili e recenti novità normative
- Contabilità pubblica e valutazione di merito creditizio di un Ente Pubblico
- Aspetti normativi, operativi e commerciali del Leasing Pubblico

Comunicazione e relazione

- Public speaking
- Leadership e coaching

Le Associate interessate a progettare i corsi in house sono invitate a definire modalità e condizioni economiche contattando l'Area Formazione di Assilea Servizi. È possibile, inoltre, finanziare la formazione attraverso i Fondi Paritetici interprofessionali nazionali, istituiti dalla legge 388/2000 al fine di promuovere lo sviluppo della formazione continua in Italia. I Fondi sono finanziati dalle imprese che facoltativamente vi aderiscono attraverso la quota dello 0,30% dei Contributi versati all'INPS.

E-LE@RNING LE@SING

I corsi on line, disponibili su piattaforma Assilea Servizi, rappresentano la soluzione ideale per quanti vogliono aggiornarsi nelle diverse materie direttamente dal Web!

TITOLO CORSO	COSTO UNITARIO(*) FASCE DI SCONTO(**)
Il leasing: principi e fondamenti (disponibile da novembre 2013)	€ 100,00
L'Intermediazione Assicurativa - Corso Base (30 ore)	€ 200,00
L'Usura nel Leasing	€ 200,00
La Trasparenza nel Leasing	€ 200,00
La Privacy nel Leasing	€ 200,00
La normativa sulla responsabilità amministrativa delle Società di leasing: i modelli organizzativi del D. Lgs. 231/2001	€ 200,00
Aspetti tecnici e normativi delle forme di finanziamento	€ 100,00
Elementi fondamentali di diritto societario e di diritto fallimentare	€ 100,00
L'Arbitro bancario finanziario	€ 100,00
Elementi sulla valutazione del merito creditizio: famiglie, imprese minori, società di capitali	€ 100,00
L'Intermediazione Assicurativa - Aggiornamento annuale 2012	€ 200,00
L'intermediazione assicurativa – aggiornamento 2013 (disponibile dal 15 settembre 2013)	€ 200,00
Gli adempimenti antiriciclaggio per le società di leasing Aggiornamento 2012	€ 200,00
L'antiriciclaggio – aggiornamento 2013 (disponibile dal 15 settembre 2013)	€ 200,00

(*) Il costo si intende iva esclusa

(**)Il costo si riferisce all'acquisto di una singola utenza. Per acquisti superiori a 5 utenze vengono applicati sconti secondo il seguente schema: Prime 5 utenze: € 200,00 - dalla 6^ alla 10^ utenza € 100,00 - dalla 11^ alla 30^ utenza € 50,00 - dalla 31^ alla 50^ utenza € 25,00 - dalla 51^ alla 100^ utenza € 10,00 - dalla 101^ utenza € 5,00.

Referenti in Assilea

Ufficio Formazione: *Katia Ricci (Tel. 06 99703626, Mob. 346 1092255 - katia.ricci@assilea.it); Ilaria Nanni (Tel. 06 99703622 - ilaria.nanni@assilea.it);* ***Ufficio Qualità:*** *Emanuela Cioci (Tel. 06 99703630 - emanuela.cioci@assilea.it)*

Allegato al numero 4-2013 de la Lettera di Assilea